ROZDZIAŁ VI.

VI. Środki prawnego poszukiwania długów z nieruchomości pod bezpieczeństwo poddanych.

—+*+—

LV. Wstęp [1]).

Cały niniejszy rozdział poświęcony jest wyłącznie jednemu z ważnych przywilejów, jakie pozyskały u nas Towarzystwa Kredytowe, t. j. prawa dochodzenia przypadających od stowarzyszonych należności przez własną samoistną egzekucyę prowadzoną przez jego własne urzędy bez żadnego w tem udziału władz sądowych i bez obowiązku stosowania się do przepisów i porządków ustanowionych dla zwykłych dochodzeń sądowych. Te dochodzenia na drodze sądowej dziś jeszcze wielce uciążliwe, o wiele więcej niemi były przed laty, kiedy powstawały Towarzystwa Kredytowe u nas i zagranicą, t. j. w ciągu zeszłego stulecia. Dochodzenia te były niezmiernie długotrwałe i kosztowne, a często tak drobnostkowe i zawiłe, iż dokładne ich spełnienie stanowiło trudne zadanie. Ludwik Wołowski w „Journal des Economistes" z r. 1844 przytoczył jako wybitny przykład, iż sądowe wywłaszczenie pewnej nieruchomości we Francyi trwało od 1827 r. do 1841; wywołało 172 skarg ubocznych, tyleż apelacyi, mnóstwo odwołań do kasacyi i kosztowało przeszło 300,000 franków.

Obecnie wszędzie, a więc i u nas, postępowanie sądowe jest o wiele krótsze, nie tyle utrudnione i mniej kosztowne. Zawsze jednak pozostaje w wielkiej zależności od niższych urzędów sądowych, komorników i woźnych, od ich przyzwyczajeń i nawyknień. Ten stan rzeczy nie może być pożądanym dla stowarzyszeń kredytowych, Nie mogłyby one należycie dopilnować i przyspieszyć działania wykonawców sądowych, a mimo to byłyby odpowiedzialnemi za winy nie popełnione, za uchybienia przez tych narzuconych sobie wykonawców dopuszczone. Kiedby zaś doszło się na koniec do najważniejszej chwili, t. j. do sprze

[1]) Przedmiot ten więcej obszernie jest opracowanym w książce: „Środki dochodzenia należności przez Towarzystwa Kredytowe," wydanej w roku 1895 w Warszawie. Obecny wykład jest tylko streszczeniem tej książki, z niektóremi jednak drobnemi zmianami i uzupełnieniami, z pominięciem wielu szczegółów co do Tow. Kred. Ziem.

daży, Towarzystwo mogłoby uledz zmowie podstawionych nabywców, nie obowiązanych u nas w sądach do składania naprzód jakichkolwiek bądź poręki (wadium) na pewność zapłaty ceny, w razie utrzymania się przy nabyciu i nie zagrożonych utratą tego wadium w razie nie uiszczenia postąpionej ceny. Dalej, nawet po odbytej już sprzedaży i po zapłaceniu ceny przez nabywcę, cena ta przesłaną byłaby do depozytu sądowego i znowu przyszłoby Towarzystwu wyczekiwać długie miesiące jeżeli nie lata na otrzymanie z tej ceny swej należności po usunięciu wszelkich możebnych sporów [1]).

Wszystkie więc stowarzyszenia kredytowe dążyły do tego i dążą aby mieć prawo samoistnego dochodzenia swych należności. Ta własna egzekucya, według słów znanego francuzkiego ekonomisty, Józefa Garnier, to warunek sine qua non bytu i rozwoju danego stowarzyszenia kredytowego. Wpadnięcie na myśl posiadania własnej egzekucyi, a uniknięcie sądowej, uważa także uczony za rzecz tak doniosłą, iż stawia ją na równi z wielkiemi odkryciami minionego stulecia „Cette simple idée a presqe la portèe d'une dècouvertè". (Triaité d'Economie politique).

Tak też jest w istocie. Uproszczone, ułatwione i szybkie postępowanie celem doprowadzenia do skutku sprzedaży zalegającej w opłatach nieruchomości, jest warunkiem nieodzownym dla każdej instytucyi kredytowej. Ma to wielkie znaczenie nietylko dla dłużnika, ale i dla wierzycieli, nabywców obligów Towarzystwa, t. j. jak u nas, listów zastawnych. Bezwątpienia, dłużnik nie powinien być przeciążonym ani zbyt surową egzekucyą ani zbytecznemi kosztami, jakie pociągają za sobą liczne i zawiłe porządki przewodu sądowego. Trzeba uwzględnić, że jest on nietylko dłużnikiem Towarzystwa, lecz zarazem i jego członkiem. Zbyteczna surowość nie zgadza się z zadaniem Towarzystwa na wzajemności opartego. Wierzyciel znów powinien być pewnym, że dochodzenie będzie szybkie i stanowcze, a obok tego względne i nie niszczące dłużnika, tak aby ten bez wielkich wysileń mógł je powstrzymać, płacąc część, a nie całość długu, bo tylko zalegające raty. Jest to najskuteczniejszy środek utrzymania go w stanie wypłacalności.

Z drugiej strony, kary za zwłokę, przez niego płacone, zwiększają powoli a ciągle, ogólne zasoby Towarzystwa i zapewniają możność spełnienia zobowiązań, choćby znaczniejsza liczba stowarzyszonych zalegała przez dłuższy czas w opłatach.

Zasadą więc przy ściąganiu zaległości, Towarzystwu Kredytowemu przypadających, powinna być z początku względność dla dłużników

[1]) Jedną z najpoważniejszych także niedogodności postępowania sądowego jest zakaz odbywania więcej jak tylko dwóch licytacyi co do jednej i tej samej nieruchomości: jeśli przy jednej i drugiej sprzedaży nie było ubiegających się o nabycie, albo jeśli dła tych lub innych powodów dwie sprzedaże do skutku nie doszły, to już trzeciej być nie może (art. 1175 U. P. S). Dzięki tej zasadzie, dłużnicy starają się wszelkiemi środkami udaremnić dwie pierwsze sprzedaże przy pomocy podstawionych osób na nie nie narażających się, zawzięcie podbijających się do niemożebnej wysokości. aby w końcu oświadczyć, że zapomnieli pieniędzy i od zamiaru nabycia odstępują (art. 1177 U. P. S.). Po spełzłej w ten sposób jednej i drugiej sprzedaży, wierzyciele winni się porozumieć i zatrzymać majątek na wspólną rzecz. Na jakiej zasadzie ma to nastapić prawo nie wskazuje, a nierzetelny dłużnik zyskuje na czasie, nikomu nie płaci i stara się jak naj dłużej pobierać dochody. Bez przedwstępnych z nim układów, bez opłacenia mu się, żadna sprzedaż nie doszłaby do skutku. Przy takich warunkach żadne Towarzystwo Kredytowe nie mogłoby istnieć.

i ponawiane przypominanie o obowiązku. Trwać to powinno pewien czas, zanim istotne dochodzenie rozpoczętem zostanie. Skoro zaś do tego przyjdzie, należy, żeby było ono krótkiem i śpiesznem, aby ograniczało się do obrządków nieodzownych z pominięciem mniej potrzebnych, aby tym sposobem pozyskać można było, jak najprędzej, pokrycie niedoboru na spłatę zobowiązań i nie dopuścić do działań na zwłokę nierzetelnego dłużnika. Zwykłe postępowanie sądowe ani tak względnem, ani tak prostem nie jest i być nie może. Tam zwykły wierzyciel dochodzi swej własnej należności, której sam pilnie dla swych spraw potrzebować może. Towarzystwo jest w innem położeniu; przystępując do egzekucyi, musiało już pokryć dług swego dłużnika z ogólnych swych zasobów, na ten cel posiadanych; zatem cierpliwszem i względniejszem być może; całości nie wymaga, lecz tylko zalegających rat. Zwykły wierzyciel, działając w własnych widokach, może w rozdrażnieniu przekroczyć granicę umiarkowania, a nawet uczciwości, czego spodziewać się nie można po instytucyi, stojącej po nad namiętnościami i pożądaniami zwykłych jednostek. Więc też w dochodzeniu sądowem powinna być zachowaną pewna umiarkowana zwłoka, powinna być dana pewna rękojmia dłużnikowi, iż wierzyciel, działający przez płaconego przez siebie sądowego egzekutora, nie nadużyje swojej przewagi, aby zabezcen stać się nabywcą majątku dłużnika, lub wyzyskać go w nieludzki sposób. Więc też prawo powinno czuwać nad temi aby majątek dłużnika był dokładnie opisanym i należycie ocenionym do sprzedaży, i aby o zamierzonej sprzedaży jak najszersze koło osób wiedziało. Ma się rozumieć, że instytucyi kredytowej o działanie na szkodę dłużnika posądzać nie można i dlatego, dla niej są zbyteczne wszelkie sądowe zajęcia, taksy i t. p. Obok tego zwykły wierzyciel z tych lub innych powodów pewne nakazy prawa rozmyślnie źle wykonać może. Trzeba więc dać dłużnikowi możność skarżenia się na to. Tymczasem o złą wolę instytucyi znów podejrzewać nie podobna, dopuszczone zaś mimo woli uchybienia dostrzedz może, jak w naszych Towarzystwach Kredytowych, Władza Hypoteczne, ostatecznie sprawdzającą dokładność dokonanego podotąd postępowania.

* * *

Nasze Towarzystwa Kredytowe tak ziemskie, jak i wszystkie miejskie, mają jednakowe prawie przepisy o dochodzeniu należności, oparte na tych samych zupełnie zasadach; niewiele tylko różnią się w szczegółach. Za nim postąpiemy naprzód do *ogólnego* przeglądu przepisów tych Towarzystw, a następnie do *szczegółowego* rozbioru przepisów Ustawy Tow. Kredyt. miejskich, należy przedewszystkiem dla porównania rozejrzeć się choć ogólnikowo w przepisach innych Towarzystw Kredytowych tak w Cesarstwie jak i zagranicą.

W Cesarstwie korzystają z przywileju egzekucyi własnej wszystkie prawie Instytucye Kredytowe, to jest akcyjne Banki Ziemskie i Towarzystwa Kredytowe miejskie na wzajemności oparte. Pewien wyjątek stanowią tylko Towarzystwa Kredytowe Nadbaltyckie, które ściągają swoje należności przy pomocy miejscowych sądów.

W Prusach, wobec wielce udoskonalonego postępowania sądowego, kierowanego i nadzorowanego bezpośrednio przez wyznaczonego członka sądu, Towarzystwa Kredytowe wcale się nie ubiegają o nadanie im prawa poszukiwania samym swych należności.

We Francyi, po ostatnich ulepszeniach w procedurze wywłaszczenia, najpotężniejsza instytucya kredytowa: „Crédit foncier de France" zadawalnia się także egzekucyą sądową z pewnemi tylko uproszczeniami [1]).

Toż samo ma miejsce w Austryi. Lecz tam w obec przestarzałych, a od samego powstania wielce uciążliwych i biurokratycznych przepisów postępowania sądowego, powszechne są z tego powodu narzekania. To też np. Galicyjskie Towarzystwo Kredytowe Ziemskie poprostu nie mogłoby istnieć, gdyby na mocy § 44 statutów nie miało prawa, zamiast do drogi sądowej, zwracać się do drogi tak zwanej „egzekucyi politycznej", to jest gdyby nie miało prawa żądania ściągnięcia przypadających mu zaległości od danego dłużnika przez Władze administracyjne środkami wskazanemi dla poszukiwania zaległości podatków, przez zaprowadzenie „sekwestru dochodów" w zalegających w opłacie majątkach. Lecz ta egzekucya administracyjna tylko do dochodów skierowaną być może, a gdy tą drogą zaległość nie może być odzyskaną (bo dochody przedewszystkiem idą na pokrycie podatków, a potem dopiero na raty Towarzystwa), to dla doprowadzenia do skutku sprzedaży majątku, Towarzystwo musi się zwrócić do długotrwającej i uciążliwej drogi sądowej.

* * *

Rozpatrzmy obecnie choć w głównych zarysach przepisy tych Towarzystw w Cesarstwie, które tak jak nasze mają prawo do samoistnych dochodzeń.

* * *

Instytucye kredytowe w Cesarstwie. Przyznać należy, że najwięcej uproszczone i samoistne zupełnie postępowanie sprzedażne mają Towarzystwa Kredytowe miejskie i Banki ziemskie w Cesarstwie działające. Niema tam ani żadnych wstępnych opisów, ani żadnych doręczeń lub zawiadomień kogokolwiek bądź, poprostu wszystko się ogranicza do ogłoszeń o sprzedaży zamieszczonych w dziennikach. Towarzystwa te, jak to wyrzekł Senat w wyroku № 541 z r. 1875 „korzystają z prawa dochodzenia udzielonych przez siebie pożyczek bez pośrednictwa sądu". Sąd ten, tylko wtenczas dochodzeniami temi zajmuje się i rozpatruje je, gdy wyniknie spór co do ważności dokonanej sprzedaży. Wedle §§ 68—70 Ust. Tow. Kred. S.-Petersb. (i odpowiadających mu §§ 68 i 69 Ust. Tow. Kred. w Moskwie,—§§ 73—74 Ust. Tow. Kred. w Odesie i §§ 72—73 uznanych za wzorowe w U. K., a także

---

[1]) Tam, wedle Dekretu Rządu z d. 28 lutego 1852 r., art. 33 i 42 Towarzystw ipso autorite wydaje nakaz płatniczy dłużnikowi i następnie wnosi go do właściwego hypotecznego rejestru. Od tej chwili dłużnik utraca prawo rozporządzania swoją nieruchomością (art. 34). Jednocześnie Towarzystwo składa w Trybunale ułożony przez siebie zbiór objaśnień i warunków, oznacza samo dzień sprzedaży, zawiadamia o tem wierzycieli hypotecznych i na 6 tygodni przed tym dniem, ogłasza w dziennikach o zamierzonej sprzedaży i zarządza dwukrotne rozlepianie o tem na ulicach obwieszczeń. Sama sprzedaż odbywa się podług wyboru Tow. przed Trybunałem lub u notaryusza. Nabywca w ciągu 8 dni po nabyciu, na poczet postąpionego szacunku obowiązany jest wypłacić wprost Towarzystwu wykazaną przez nie zaległość bez względu na wszelkie zarzuty i spory, nie czekając na „klasyfikacyę" szacunku (art. 38) (Traité sur le Credit foncier, p. E. Montagnon).

§§ 20 i 21 Ust. Banków ziemskich), przyjętą jest zasada, że sprzedaż zalegającej w opłacie nieruchomości poprzedzają jedynie dwojakiego rodzaju ogłoszenia. Jedno ostrzegawcze, drugie stanowcze. Pierwsze ma miejsce. gdy dłużnik nie płaci należnych rat mimo upływu dozwolonej zwłoki, t. j. 4-ch miesięcy w Towarzystwach Kredytowych miejskich, a 2-ch w Bankach ziemskich. Wówczas Dyrekcya „ogłasza w dziennikach postanowienie o sprzedaży bez oznaczenia jednak dnia sprzedaży". Dopiero jeśli to w ciągu 3 tygodni nie poskutkuje, to Dyrekcya czyni nowe trzechkrotne ogłoszenia, z których ostatnie na trzy tygodnie przed sprzedażą domów miejskich, a na miesiąc przed sprzedażą majątków ziemskich z oznaczeniem już dnia tej sprzedaży. W ogłoszeniach tych, stosownie do dawnego art. 2089 (wydania z roku 1857), a dziś 1300 (w wydaniu z roku 1876) X-go tomu Zbioru Praw, cześć 2-ga, winny być zamieszczonemi tylko takie wiadomości: 1) na zasadzie jakiego tytułu i na czyje żądanie sprzedaż się ogłasza; 2) miejscowość, gdzie się znajduje sprzedawana nieruchomość (ulica i №); 3) oznaczenie nieruchomości i nazwisko właściciela; 4) części, na jakie może być rozdzieloną i sprzedaną; 5) miejsce odbycia sprzedaży; 6) dzień i godzina jej; 7) sumę na jaką ją oszacowano; 8) nadto zawiadamia się współubiegających, że mogą akta tam a tam przejrzeć. Widzimy więc, że ogłoszenia te są wielce lakoniczne. Co do czasu, w jakim sprzedaż ma się odbyć, to z § 70 Ustawy S.-Petersburskiej i 69 Ustawy Moskiewskiej, oraz 74 Ustawy Odeskiej wynika, że po upływie 4 miesięcy ulgowych i 6 tygodni, zadłużona nieruchomość powinna być sprzedaną („dołżna byt'"). Myślą ustawodawcy było tutaj, aby całe postępowanie sprzedażne była ukończoną przed upływem tego półrocza, w którem dopuszczono się zaległości. Byłaby to procedura niezmiernie szybka w zasadzie, w rzeczywistości jednak tak się nie dzieje i rozporządzenie to Ustawy za niekrępujące dla siebie Dyrekcye poczytują. Uważają się za władne, na skutek o to prośbę, odłożyć zapłatę podług swego uznania. Rzeczy w Towarzystwie Kredytowem miasta Petersburga doszły do tego stopnia, iż jak wiadomo, Ministeryum Skarbu musiało się w to wmieszać i Rada Państwa, przez postanowienie z dnia 12 czerwca 1886 r. (Zbiór praw i rozporządzeń № 75 z r. 1886) ograniczyła prawa Zarządów Towarzystw. Zdarzało się tam, że po terminie płatności raty mijało nie 4 ani 5 miesięcy, lecz dwa lata (vide sprawozdanie tegoż Towarzystwa z r. 1889/90, str. 96). Dyrekcye innych Towarzystw, jeśli nie dopuszczają takich zwłok, to jednak również wedle swego uznania bliższe lub dalsze termina sprzedaży wyznaczają. Ustawa Banków ziemskich (§ 21) nakazu odbycia sprzedaży w ściśle oznaczonym terminie wcale nie mieści, więc tutaj tembardziej zależnem to jest od uznania zarządu banku [1]).

Dzienniki, w których ogłoszenia mają być zamieszczane, nie są szczegółowo w Ustawach wymienione, Senat jednak wyjaśnił (w wy-

[1]) Wedle Ustawy Chersońskiego Banku Ziemskiego (jedynego Banku w Cesarstwie nie akcyjnego lecz na wzajemności opartego, powstałego w roku 1864) postępowanie sprzedażne jest jeszcze prostszem. Niema tam wcale dwukrotnych ogłoszeń, lecz po upływie półrocza i dni 5-ciu od daty dopuszczonej zaległości, Dyrekcya odrazu ogłasza o sprzedaży w dziennikach (§ 64). Termin sprzedaży oznacza także Ustawa (§ 65) „na sześć tygodni przed upływem trzeciego półrocza". Tym sposobem dłużnik ma przeszło 16 miesięcy zwłoki! Za to jednak Bank ten ma sobie nadane prawo, którego nie posiadają Banki akcyjne, (§§ 62 — 63), że w majątku, który zalegał od 1/2 roku w opłacie, może ustanowić dozorcę, a nawet usunąć właściciela od zarządu, jeśli majątek niszczy.

roku № 50 z r. 1883 w sprawie Tow. Odeskiego z Maurokordato), że w duchu tych ustaw należy ogłoszenia czynić w *urzędowych* jakichkolwiekbądź dziennikach, że byłoby naruszeniem ducha prawa zamieszczanie ogłoszeń tylko w prywatnych wydawnictwach. Paragraf 20 Ustawy banków ziemskich wskazuje do ogłoszeń: Gońca urzędowego i dzienniki gubernialne (miejsca położenia majątku i miejsca urzędowania banku). Ustawy Towarzystw miejskich wymagają nadto, aby zaraz po pierwszych ostrzegawczych ogłoszeniach o sprzedaży, wydanem było rozporządzenie o sprawdzeniu opisu szacunkowego danej nieruchomości w obecności właściciela, w razie jego nieobecności lub odmowy, urzędnika policyi. Nadto jeszcze sporządza się wykaz dochodów z domu, który przedstawia się nabywcom, nie przyjmując za niego żadnej odpowiedzialności (§ 74 Ustawy Odeskiej i rozp. ogólnego zebrania w S.-Petersburgu z dnia 16 grudnia 1864 roku). Banki ziemskie mają prawo, ale nie mają obowiązku sprawdzania tego opisu; pozostawionem to zostało do ich uznania.

Tak jak całe postępowanie sprzedażne dokonywa się po za sądem, tak samo i sama sprzedaż niema miejsca w gmachu sądowym. W Petersburgu odbywa się w sali miejskiego zarządu (§ 70 Ustawy) w obecności członków Dyrekcyi; w Odesie w zarządzie Towarzystwa (§ 75 Ustawy; w Moskwie tamże, albo w rządzie gubernialnym (§§ 69 i 75 Ustawy). W bankach ziemskich — w Dyrekcyi banku lub „w tych urzędach, w których ona wedle prawa dopuszcza się" (§ 23), (§ 66 Ustawy Banku Chersońskiego). Przetarg rozpoczyna się (nie tak jak u nas od szacunku istotnego lub cyfry pożyczki zwiększonej o 50%), lecz od cyfry długu Towarzystwu należnego, zaległości, podatków i kosztów. W Banku jednak Chersońskim, sprzedaż rozpoczyna się od szacunku dóbr przez Bank przy udzielaniu pożyczki ustanowionego. (§ 65 Ustawy). Również Dyrekcya a nie sąd, zatwierdza sprzedaż i uznaje warunki za spełnione, byle tylko dług Towarzystwa, oraz podatki pokrytymi zostały.

Jeśli nie stawią się chęć kupna mający, lub cena przez nich podana nie pokrywa długu Towarzystwa i podatków, wówczas w Tow. Kred. miejskich w Cesarstwie rozpoczyna się osobliwsze postępowanie, o ile wiadomo nigdzie nieznana. Wedle § 74 Ust. S.-Petersb., (któremu odpowiadają §§ 78 Ustawy Odeskiej i 73 Ustawy Moskiewskiej), Dyrekcya wzywa biegłych, którzy nieruchomość do pożyczki szacowali i im oddaje ją na rok w posiadanie, byle zapłacili zaraz *zaległości*, przypadające Towarzystwu. W ciągu tego roku są oni obowiązani płacić raty Towarzystwu należne i sprzedać z wolnej ręki nieruchomość, lub ją stanowczo dla siebie zatrzymać, przejmując dług Towarzystwa. Dopiero w razie niezgodzenia się ich na objęcie w posiadanie tej nieruchomości, Dyrekcya Tow. może za zezwoleniem Komitetu Nadzorczego, albo zatrzymać dla siebie nieruchomość, aby ją następnie w ciągu roku odprzedać, albo zatwierdzić sprzedaż w cenie niepokrywającej Towarzystwa i dochodzić straty od biegłych, *jeśli strata z ich winy wynikła* — dodają powyższe przepisy. Łatwo pojąć, do jakich nadużyć dał powód ten przepis w latach upadku wartości domów. Szczególniej przejawiło się to w S.-Petersburgu w latach 82—85, a następnie w Moskwie i innych miastach. Panowie biegli, zwykle ludzie mało odpowiedzialni, obdłużeni, nie mający żadnego widocznie majątku, gorliwie z praw swych korzystali i domy, wielkie dochody przynoszące, obejmowali; dochody te przez rok cały pobierali, nikomu nic nie płacili, a po roku zaś oświadczyli, że się namyślili i zrzekają się nabycia do-

mu, a innego nabywcy nie mogli wynaleźć. Jeśli dom nie przynosił dochodów, to wcale nie odpowiadali na zrobioną im w duchu § 74 pożyczyę i Towarzystwo pozostawało w zawieszeniu, nie wiedząc, co robić; bo bez wyrażenia niezgodzenia się ich, nie mogło ono sprzedaży zatwierdzić na rzecz kogo innego, ani samo stać się właścicielem. Dając wreszcie odpowiedź na zapytanie biegli, aby uniknąć odpowiedzialności za stratę Towarzystwu zrządzoną, zwykle steryotypowo oświadczali, że nabycia domu zrzekają się z tego powodu, iż dom pozostawionym był bez napraw i nadzoru i w skutek niezaradności właściciela doprowadzonym został do takiego stanu, iż obecna jego wartość nie odpowiada dawnemu szacunkowi przez nich poprzednio ustanowionemu, że trzebaby więc znacznych nakładów aby go doprowadzić do należnego stanu, a oni środków na to nie mają.

By złemu o ile możności zaradzić, Władze Towarzystwa S.-Petersburskiego na posiedzeniu z d. 13 września 1885 r. uchwaliły pewne ograniczenia praw biegłych. Więc, zestawiając swoją Ustawę z przepisami 2-ej części X-go tomu zbioru praw, postanowiły wywoływać takie nieruchomości do powtórnej sprzedaży dopuszczalnej przez prawo pod nazwą „peretorgow", w której nawet przez zapieczętowane deklaracye udział brać można. Dopiero po tej powtórnej próbie, Dyrekcya musi zwrócić się do biegłych, zawezwać ich przez notaryusza na dany dzień, „kiedy ostatecznie rozpoznane będzie pytanie co do zatwierdzenia sprzedaży lub zatrzymania domu na rzecz Towarzystwa". Chcąc skorzystać ze swych praw, winni oni nietylko stawić się w dniu wyznaczonym, lecz nadto przed zapadnięciem uchwały Władz Towarzystwa wnieść całą zaległość. Pierwszeństwo jednak przed nimi, przyznaje Towarzystwo niższym (podług naszych pojęć) wierzycielom — „drugim zastawnikom", którzy mogą zgłosić się do Towarzystwa, żądać przekazania im długu, wnosząc jednocześnie do kasy wszelkie zaległości. W powyższych prawidłach włożonym także został na nabywców obowiązek, nie znany w Ustawie, składania *vadium*, wyrównywającego przy pierwszej sprzedaży wszelkim zaległościom i kosztom; przy powtórnej, w razie spełznięcia pierwszej, *vadium* stanowi 2% pożyczki Towarzystwa. Ważniejszem jednak od tych po za ustawowych pomysłów było nadanie innego kierunku działalności Towarzystwu Petersburgskiemu i pilne przestrzeganie, aby pożyczki i szacunki wygórowanemi nie były. Najwłaściwiej postąpili twórcy później powstających Towarzystw Kredytowych w Kijowie i Tyflisie, postarawszy się o to, aby te przepisy o prawach pp. biegłych w zupełności w ich Ustawach pominiętymi zostały [1]).

W Ustawie dla Banków Ziemskich podobnego przepisu nie znajdujemy. Paragraf 27, po prostu stanowi, że w razie spełznienia pierwszej sprzedaży, naznacza się druga za dwa tygodnie (w Banka Chersońskim za 2 miesiące, § 65 Ust.). Ta druga sprzedaż jeśli także nie dojdzie do skutku, jeśli nikt nie da ceny, pokrywającej wszelką należność Banku i podatkowe zaległości, majątek staje się własnością Banku, pod warunkiem odprzedaży go w ciągu roku (w Chersońskim Banku w ciągu ½ roku).

* * *

[1]) Zjazdy Tow. Kred. w Petersburgu w latach 1905 i 1908 odbyte, oświadczyły się przeciw nadawaniu takich praw i obowiązków biegłym i przeciw ich wyznaczaniu przez same Ogólne Zebrania. Ułożona przez te zjazdy Ustawa „normalna" sprowadza pp. biegłych do poziomu zwykłych urzędników mianowanych przez Władze Towarzystwa.

Wbrew zasadzie w Ustawach naszych Towarzystw przyjętej, o wzajemnej niezależności dochodzeń sądowych i innych od egzekucyi Towarzystw, inaczej na ten przedmiot zapatrują się Ustawy Tow. Kred. miast w Cesarstwie. Brak hypoteki, brak przepisów, odpowiadających art. 1581 i 1584 Ust. Post. Sąd. zmuszają Dyrekcye do czuwania nad wszelkiemi sprzedażami, skierowanemi do nieruchomości, obciążonych pożyczką Towarzystwa. Wedle § 77 Ust. S.-Petersb. (§§ 76 Mosk. i 80 Odes.), żadne rozporządzenie co do sprzedaży tych nieruchomości nie może mieć miejsca bez wiedzy Dyrekcyi Towarzystwa. Nawet w razie rozpoczętego już przez kogo innego postępowania sprzedażnego, Dyrekcya Towarzystwa Petersburskiego i (analogicznie) Moskiewskiego może żądać oddania „sobie sprzedaży majątku"! Tylko w Ustawie Towarzystwa Odeskiego (§ 80), tak jak u nas (§ 99 Ust. Tow. miejsk. i art. 133 i 134 Ust. Tow. Kred. Ziems.) zastrzeżono bardzo zasadnie, że sprzedaż taka nie może być zatwierdzoną, jeśli cena nie pokrywa pożyczki Towarzystwa i jeśli pożyczka ta nie będzie przekazaną nowonabywcy. Banki ziemskie dla czuwania nad swojemi prawami, również powinny być przywołane do sprzedaży, prowadzonych przez inne osoby. Czy jednak mają prawo stawać i podbijać cenę, o tem ustawy ich wyraźnie nie mówią (§ 30 Ustawy Banków ziemskich).

* * *

Wtenczas kiedy powstała Ustawa Tow. Kred. dla Petersburga, służyć mająca za wzór dla innych, t. j. w latach 1860 i 1861, pojęcia samorządu były bardzo popłatne. Przebija się to od początku do końca w tej Ustawie, a szczególniej w § 78, którego widocznem dążeniem było, aby wszelkie spory stowarzyszonych z Dyrekcyą co do postępowania sprzedażnego, po za obręb Towarzystwa nie wychodziły, lecz w niem się stanowczo załatwiały. Więc też paragraf ten, któremu odpowiadają §§ 77 Ustawy Moskiewskiej i 81 Ust. Odeskiej, stanowi, że „właściciele zastawionych w towarzystwie majątków obowiązani są bezspornie poddawać się wszelkim rozporządzeniom Dyrekcyi co do egzekucyi z tych majątków; służy im jednak prawo podawania skarg na postanowienia Dyrekcyi do Komitetu Nadzorczego i Ogólnego Zebrania [1]). Skargi te jednak, w żadnym razie nie wstrzymują egzekucyi". (Ustawo dla m. Moskwy dodaje, „że po pierwszem rozpoznaniu tych skarg, może być wstrzymaną egzekucya"). Podług § 73 Ustawy Banku Chersońskiego z r. 1864, skargi dłużnika rozpoznaje Komitet Nadzorczy. Jeśli zaś skarga okaże się nie słuszną, skarżący płaci jako karę po 5 rb. na rzecz każdego członka Komitetu, za każdy dzień śledztwa; ale nie więcej, jak za 2 tygodnie!

Dopóki istniało dawne sądownictwo, nikt nie poddawał w wątpliwość praw Władz Towarzystw rozstrzygania ostatecznie wszelkich sporów co do ważności prowadzonej egzekucyi. Po reformie jednak sądowej, po wprowadzeniu w życie Ustaw sądowych z r. 1864, nastały inne czasy i pojęcia. Art. 1 Ustawy postęp. cywil. wygłosił zasadę, że nikt inny, tylko sądy rozstrzygają wszelkie spory, dotyczące praw cywilnych. To też nowe sądy nie pozwoliły sobie odjąć prawa rozpoznawania ważności prowadzonych przez Towarzystwa Kredytowe dochodzeń, mimo, że towarzystwa, powołując sią na § 78, zaprzeczały

[1]) Słowa „Ogólne Zebranie pominięto w Ustawie Odeskiej.

tej władzy sądom. Senat jednak w wyroku z roku 1869 № 389 wyrzekł, że właściciele majątków mają prawo podawać do sądu skargi na towarzystwa, że zadaniem sądów jest zapobtegać samowoli tak dobrze Komitetów nadzorczych jak i Ogólnych Zebrań. Jeszcze dobitniej powtórzył toż samo wyrok Senatu z r. 1883 № 50 i № 38 z r. 1889, uznając, że zupełnie mylnem jest zdanie, jakoby sądy nie miały prawa oceniać czynności władz towarzystw, że sądy rozpoznają dokładność spełnienia przepisów Ustaw, obowiązujących dla towarzystw i stowarzyszonych, „że dłużnik ma prawo skarżenia Dyrekcyi do Komitetu Nadzor. zego i do Ogólnego Zebrania, ale nie jest to jego obowiązkiem i nie wyłącza możności zwrócenia się do sądów". Tym sposobem niezależność towarzystw wielce ograniczoną została i w tym stanie po dziś dzień się znajduje. (Później powstające, bo w roku 1871, banki ziemskie nie mają już zupełnie w swoich Ustawach podobnych bezskutecznych przepisów. Poprostu w § 31, odpowiadającym § 78 Ustawy S.-Petersburskiej, postanowiono tylko ogólnie, że „otrzymujący pożyczki na zastaw swych majątków, podlegają przepisom tej Ustawy"). W obec powyższego wyrokowania, a braku w Ustawach towarzystw przepisów o czasie do zaskarżenia dokonanych czynności (jak to ma miejsce w naszych towarzystwach kredytowych: miejskich w §§ 87, 92, a w Ust. Tow. Kred. Ziem. w art. 226—245). zrodziła się nowa niedogodność. Senat w wyroku swym № 38 z 1889 r. wyrzekł: że ustanowiony w art. 1205 Ust. Post. Sąd. czas siedmiodniowy do podania skargi na nieprawidłowość odbytej sprzedaży i szybkie uboczne postępowanie, nie stosują się wcale do sprzedaży odbywanych przez instytucye kredytowe. Skutkiem tego, przysługuje dłużnikowi, obrażonemu w swych prawach przez nieprawidłową według niego sprzedaż, odwołanie się do sądu w porządku zwykłego powództwa w czasie „ustanowionym dla wytaczania wszelkich powództw, a nie zaś w tym czasie skróconym wedle art. 1205 Ust. Post. Sąd., jako nie mającym zastosowania do obecnego wypadku". Tym sposobem aż do upływu ogólnego 10-letniego przedawnienia, nabywca nie może być pewnym swych praw! Jak wiadomo, czas ten przedłuża się jeszcze z powodu małoletności, pochodów wojennych i t p. (art. 694 zbioru praw tom X, część I, i przepis co do ziemskiego przedawnienia).

* * *

Kraje nadbaltyckie. Jeśli zwrócimy się do towarzystw, na wy-
brzeżach morza Bałtyckiego powstałych, tam inne znów postępowanie
sprzedażne znajdziemy. Jest ono w zupełnej zależności od miejsco
wych sądów, dawnych Vocht i Land gerichtów, tak zwanych magi-
stratów (ratuszów), a dziś zjazdów sędziów pokoju dla majątków war-
tujących do 1,500 rb. i sądów okręgowych (art. 1865—1867 Ust. post.
Sąd.). Dochodzenie zaległości nie jest tam skierowane wyłącznie do
samej nieruchomości, lecz przedewszystkiem podług jednobrzmiących
w tym względzie Ustaw towarz. miejskiego Rygskiego (§ 89), towa-
rzystwa hypotecznego (§ 85) i towarzystwa miejskiego Rewelskiego
(§ 9, 93), Kurlandzkiego Tow. Kred. (§ 81 i in.), Dyrekcya obowiązaną
jest bezzwłocznie rozpocząć ją od zajęcia dochodów (które po sprze-
daży dołączają się do ceny kupna). Następnie Dyrekcya zwraca się
przez odezwę do właściwego sądu i w niej żąda wystawienia na
sprzedaż zalegającege w opłatach majątku. Sąd bez potrzeby wyda-
wania wyroku jedynie przekonawszy się z przedstawionego mu świa-

dectwa hypotecznego, że majątek rzeczywiście zastawionym został
w towarzystwie, wyznacza dzień sprzedaży w ciągu 6 miesięcy. Ogło-
szenie o tem umieszcza się w miejscowym dzienniku gubernialnym
i wywiesza na drzwiach sądu. Żaden opis czyli zajęcie miejsca tu
niema. Tak samo jednak jak u nas sąd rozsyła zawiadomienia o sprze-
daży wierzycielom hypotecznym i wogóle tym, którzy roszczą jakie-
kolwiek prawa do nieruchomości na sprzedaż wystawionej; wzywa się
ich przy tem, aby przed upływem tych 6 miesięcy swoje żądania są-
dowi przedstawili, albowiem po tym czasie nie będą uwzględnione.
Jeśli nieruchomość jest już przez kogo innego wystawioną na sprze-
daż, sąd winien o tem zawiadomić towarzystwo, które obowiązanem
jest, jak każdy inny wierzyciel, złożyć w ciągu takichże 6 miesięcy
wykaz należności, towarzystwu przypadającej po dzień sprzedaży, jak
również „jaka część przypada dłużnikowi z funduszu amortyzacyjnego
towarzystwa". (§ 90 Ust. Ryg. § 66 Ust. tow. hyp. § 92 Ust. Rewel
skiej). Sama sprzedaż odbywa się w sądzie i sąd ją zatwierdza, jeżeli
pożyczka Towarzystwa jest w zupełności pokrytą. Jeśli zaś przedło-
żona cena okaże się na ten cel niedostateczną, to Dyrekcya ma prawo
żądać odbycia nowej sprzedaży w czasie jak można najkrótszym. Usta-
wy towarzystw Nadbaltyckich nadają w takich razach prawo towa-
rzystwu stawać do sprzedaży i podbijać ją do sumy równej długowi
towarzystwa, jeśli to uważa za właściwe. (§ 91 Ust. Rygskiej, § 87
Ust. Tow. hyp., § 95 Ustawy Rewelskiej). O składaniu *vadium* przed
sprzedażą nie ma mowy w tych Ustawach [1]). Spotkamy za to bardzo
pożądany przepis, iż w razie niedostateczności ceny sprzedażnej, za
część pożyczki, nie utrzymującą się w tej cenie „odpowiada dłużnik
osobiście całym swoim wszelkim innym majątkiem" (§ 94 Ust. Ryg.,
§ 90 Ust. tow. hyp., § 98 Ust. Rewel.). Groźba tej odpowiedzialności
nie jednego wstrzymuje od zabiegów o pozyskanie jak można najwyż-
szej pożyczki. Po sprzedaży, z ceny otrzymanej sąd wypłaca przede-
wszystkiem należność Towarzystwu przypadającą. Jeśli Towarzystwo
samo stanie się nabywcą nieruchomości, to nie wnosi żadnych opłat
skarbowych, lecz w ciągu lat dwóch powinno ją odprzedać; w razie
przeciwnym opłaty te ponosi. (§ 95 Ust. Ryg., § 91 Ust. tow. hyp.,
§ 99 Ust. Rewelskiej).

* * *

Przechodząc teraz do naszych miejscowych Kredytowych, roz-
poczniemy przedewszystkiem od treściwego przebiegu dziejów powsta-
nia i przeobrażenia się w nich przepisów o dochodzeniu należności.
Zaczniemy od najstarszego, t. j. od Towarzystwa Kredytowego Ziem-
skiego. Jego przepisy, powstałe w r. 1825, uzupełnione w latach 1860,
1867 i 1880 przy jednakowym ustroju hypoteki tak co do wsi jak co
do miast, musiały służyć za wzór jako dawniejsze dla Ustaw Towa-
rzystw Kredytowych miejskich, powstających dopiero od roku 1870
poczynając.

* * *

[1]) Według nowej Ustawy Kurlandzkiego Szlacheckiego Towarzystwa Kre-
dytowego z d. 16/II 1898 r. (Zbiór praw № 29 art. 434) vadium przed rozpoczęciem
sprzedaży ma być składane w ilości 10% ceny sprzedażnej lub 5% przy drugiej
sprzedaży (§§ 41 i 43).

Towarzystwo Kredytowe Ziemskie. Przepisy egzekucyjne Towarzystwa Kredytowego Ziemskiego w pierwotnem prawie o Towarzystwie Kredytowem Ziemskiem a roku 1825, zamieszczone były w artykułach 85 do 99. Według nich w trzecim miesiącu zaległości posyłanym był na grunt „egzekutor”, którego właściciel obowiązanym był żywić i opłacać dziennie po „1 zł. pol.”. W czwartym miesiącu dochodzenie mogło być zwróconem "do sprzedaży zapasów zbożowych lub innych produktów", (art. 86). Jeśli tym sposobem całkowita należność Towarzystwa nie była uzyskaną, dobra mogły być wypuszczone w 3-letnią dzierżawę. Sprzedaż miała następować tylko w takim razie, gdyby nie doszła do skutku dzierżawa. Dyrekcya, zarządzając tę pierwszą sprzedaż dóbr (art. 31), wkładała na nabywcę obowiązek zwrócenia opłaconych już przez wywłaszczonego dziedzica procentów, na umorzenie kapitału obróconych i złożenia brakującej sumy do wysokości szacunku dóbr przez taksę Towarzystwa wykrytego. Wątpliwą było rzeczą, aby ktoś w większości wypadków podobnie uciążliwe warunki chciał przyjąć. To też w przewidywaniu tego wypadku prawo stanowiło, że Dyrekcya obowiązaną będzie zatrzymać dobra w swej administracyi w ciągu roku jednego. Dopiero po tym czasie mogła nastąpić powtórna sprzedaż od zniżonego szacunku. Tak uciążliwe i kłopotliwe dla Towarzystwa przepisy musiały wkrótce uledz zmianie.

Jakoż w prawie z dnia 9 (21) kwietnia 1838 roku (Dzien. praw tom 21 str. 409 w przepisach dodatkowych (art. 2), znikło posyłanie „egzekutora” na grunt i sprzedaż płodów. Obowiązek administrowania uległ także ograniczeniu, a przystępowało się wprost do wydzierżawienia dóbr. W prawie znów z dnia 8/20 kwietnia 1853 r. (o udzielaniu pożyczek w listach trzeciego okresu) przepisy te uległy także niektórym zmianom. Stanowcze jednak przekształcenie ich nastąpiło w prawie z d. 28 czerwca (10 lipca) 1860 r. Art. 1 tego prawa zniósł i administracyę dóbr dłużnych na rzecz Towarzystwa i wydzierżanie ich trzyletnie, a natomiast przyjęto za zasadę *sprzedaż*, skoro dwie raty zalegną, podług zasad. prawie bez wielkich zmian dotąd obowiązujących. To prawo z 1860 r. służyło za wskazówkę przy układaniu Ustawy Towarzystwa Kredytowego m. Warszawy, zatwierdzonej w r. 1869. Dopiero reforma postępowania sądowego w naszym kraju z d. 1/13 lipca 1876 r. nastąpiona, wywołała konieczność znaczniejszych zmian w prawie z r. 1860. Jakkolwiek bowiem nowe postępowanie utrzymało w swej mocy przepisy wyjątkowe, zapewnione wszystkim w ogóle Towarzystwom Kredytowym przez ich ustawy, to jednak pod obowiązkiem przystosowania i pogodzenia tych wyjątkowych przepisów z ogólnym nowym porządkiem sądowym. Według art. 1137 nowej Ustawy post. sąd., majątki zastawione we wszelkich instytucyach w razie dopuszczonych zaległości, sprzedawane być mają według ustaw tychże instytucyi. W uzupełnieniu znów tego ogólnego dla całego państwa przepisu, w art. 192 Post. o reformie sąd. z d. 19 lutego 1875 r. (obecnie art. 1569 Ustawy sądowej w wydaniu od r. 1883 obowiązującem) co do naszych Towarzystw Kredytowych (t. j. ziemskiego i warszawskiego, a później łódzkiego), powiedzianem również zostało, że sprzedaże zalegających w opłatach majątków, odbywać się mają z zachowaniem oddzielnych przepisów, zamieszczonych w ustawach tychże Towarzystw. Konieczne zmiany zaprowadzonemi zostały przez Najw. zatwierdzone post. Komitetu do spraw Królestwa Polskiego z dnia 1 czerwca 1876 r. i weszły z niewielkiemi uzupełnieniami do

nowej Ustawy Towarzystwa Kredytowego Ziemskiego z roku 1888 (art. 212 do 251).

* * *

Towarzystwa Kredytowe miejskie. W Ustawach Towarzystw miejskich rozdział VI wskazuje środki prawnego poszukiwania należności Towarzystwu przypadających. Pierwotna osnowa tych przepisów uległa tak samo jak w Tow. Kred. Ziemskiem różnym zmianom, na skutek reformy postępowania sądowego z r. 1876. Wobec tej reformy, Władze Tow. Kred. w Warszawie, rozpatrzywszy się dokładnie w nowej ustawie i w wiadomych im zamierzonych zmianach w przepisach Tow. Kred. Ziemskiego, wyznaczyły z grona swego komitet dla opracowania odpowiednich zmian w tej części swej ustawy. Komitet ten pod przewodnictwem senatora Longina Gudowskiego, składali członkowie Komitetu Nadzorczego mecenasi: Edward Grabowski, Wincenty Majewski i Dominik Zieliński. Nie poprzestając na własnych siłach, połączone Władze Towarzystwa uznały za właściwe wzmocnić ten Komitet przez zaproszenie do jego składu dwóch jeszcze prawników, mecenasów: Andrzeja Brzezińskiego i Karola Thiemego. Komitet ten zajął się spiesznie poruczoną sobie pracą. „Po gruntownem zaś zbadaniu rzeczy uznał, że zaprowadzając zmiany wywołane przez nową organizacyę sądownictwa i nową procedurę cywilną, wypadałoby skorzystać ze sposobności i zarazem udokładnić niektóre z przepisów egzekucyjnych w Ustawie Towarzystwa zamieszczonych”. Po kilku odbytych naradach, Komitet przystąpił do wygotowania projektu i ukończył go już w d. 4 maja 1876 r. Przyjętym on został przez połączone Władze Towarzystwa, na posiedzeniu z d. 24 kwietnia (6 maja) t. r., jak również przez nadzwyczajne Ogólne Zebranie Towarzystwa w d. 12/24 maja 1876 r. odbyte, które zarazem upoważniło Władze Towarzystwa do poddania tego projektu pod zatwierdzenie. Projekt więc ten wraz z odpowiedniemi motywami został przedstawiony przez Dyrekcyę Towarzystwa pod dniem 11/23 czerwca 1876 roku Kancelaryi Kredytowej przy Ministeryum Skarbu. We wrześniu jednak nadeszła odezwa tejże Kancelaryi, zawiadamiająca Towarzystwo, iż na skutek zniesienia się z Ministeryum Sprawiedliwości, Kancelarya poleca Dyrekcyi zmianę trzech paragrafów, a mianowicie §§ 87, 91 i 92 w duchu świeżo właśnie, bo w d. 1 czerwca 1875 r. zatwierdzonych już przepisów egzekucyjnych dla Towarzystwa Kredytowego Ziemskiego (o czem bliżej będzie mowa przy szczegółowym rozbiorze tych paragrafów. Wypracowana więc ponownie przez powyższy Komitet nowa treść tych trzech paragrafów, przyjęta przez połączone Władze Towarzystwa i Ogólne Zebranie d. 8/20 grudnia 1876 r. i przesłana do Kancelaryi Kredytowej przy Ministeryum Skarbu (d. 17/27 stycznia 1877 r.) uległa tam jednak nowym przeróbkom więcej w drobnostkach jak w głównych zasadach i wniesioną przez Ministra Skarbu do ówczas istniejącego Komitetu do spraw Królestwa Polskiego; po rozpatrzeniu zaś tam otrzymała Najwyższe zatwierdzenie w d. 28 maja 1878 r. i w № 114 Zbioru Postan. i Rozp. Rząd. d. 23 maja 1878 r. ogłoszoną została. Skutkiem tego Towarzystwa Kredytowe miejskie prawie w ciągu 2-ch lat były pozbawionemi możności poszukiwania zalegających opłat od dłużników. W Warszawie radzono sobie w ten sposób, że po zapadnięciu postanowienia Dyrekcyi co do sprzedaży (§ 78), zaprowadzono natychmiast dozór nad zalegającą nieruchomością z mocy § 101 i ustanowiony dozorca z pobieranych dochodów płacił raty przedewszystkiem.

Od tego czasu przepisy te żadnym poważnym zmianom już nie uległy i wprowadzono je do ustaw tak Towarzystwa Łódzkiego, jak i następnie zawiązanych u nas Towarzystw. Najwyżej zaś zatwierdzona „Ustawa Kredytowa" w rozdz. X-tym w art. 41 uznała, jak wiemy, Ustawę Towarzystwa Kredytowego m. Warszawy za mającą być wzorom dla innych Ustaw u nas w przyszłości powstać mogących.

LVI. Ogólny pogląd na środki ściągania zaległości przez Towarzystwa Kredytowe.

Główne zasady poszukiwania zaległości tak w Towarzystwie ziemskiem, jak i w miejskich, są prawie jednakowe i w jednakowy sposób wyróżniają się od przepisów co do zwykłych poszukiwań sądowych.

Przedewszystkiem Towarzystwa te nie potrzebują uzyskiwać żadnego **tytułu wykonawczego**, bez którego na drodze sądowej zwykły wierzyciel dochodzenia rozpocząć nie może i musi w tym celu na podstawie posiadanego dowodu przez dłużnika mu wydanego pozyskać i uprawomocnić wyrok sądowy. W Towarzystwach Kredytowych prosta uchwała Dyrekcyi wystarcza i stanowi dowód, że dany właściciel zaległ w opłacie taką a taką sumę; zastępuje ona wszelki tytuł i na podstawie tej uchwały rozpoczyna się dochodzenie (art. 212 Ust. Tow. Kred. Ziemskiego z r. 1888, § 78 Ustawy miejskiej). Żadne przedwstępne zawiadomienia, żadne nakazy egzekucyjne, żadne ostrzeżenia dłużnikowi nie potrzebują być doręczane, żadnego zapowiedzenia o możebnem wystawieniu jego majątku na sprzedaż, Towarzystwo niema na razie obowiązku mu doręczać, jak tego w zwykłych dochodzeniach wymaga Ustawa postępowania sądowego (art. 1095 Ustawy post. sąd.). Samo uchybienie w opłacie raty, dostatecznem powinno być dla dłużnika ostrzeżeniem. Wie on, że raty nie zapłacił, a zatem wiedzieć powinien, że po upływie ulgowych miesięcy trzech w mieście, dwóch na wsi, grozi mu rozpoczęcie postępowania sprzedażnego [1].

W zwykłych sprzedażach sądowych, warunkiem *sine qua non* ich rozpoczęcia jest dopełnienie aktu **zajęcia** dóbr na sprzedaż t. j. treściwego opisu ich stanu. Towarzystwa miejskie tego opisu nie robią, bo ustawy ich nie wkładają na nie tego obowiązku. Ustawa Tow. Kred. Ziemskiego z r. 1888 zajęcie to uznała za potrzebne (art. 213) i to stanowi główną różnicę między postępowaniem w Towarzystwie Ziemskiem i w Towarzystwach miejtkich. Przyznać jednak należy, że były pewnego rodzaju odrębne powody, przemawiające za utrzymaniem tego opisu dla majątków ziemskich. Majątek ziemski łatwiej uledz może zmianie i rozmyślnym zniszczeniom, aniżeli dom miejski, który daje dochód, o ile do zamieszkiwania jest możebny. Ustalenie więc stanu majątku ziemskiego przez zajęcie wkłada na dłużnika, jako na dozorcę, obowiązek czuwania nad nim i odpowiedzialnym go czyni za następne pogorszenie tego stanu.

---

[1]) Towarzystwo Kredytowe m. Warszawy—bez obowiązku—w swej wielkiej względności dla dłużników, przed wystawieniem na sprzedaż nieruchomości, przesyła zawiadomienie o tem właścicielowi, *prosząc* o wniesienie zaległości. Prawie to samo robi Towarzystwo Kredytowe Ziemskie, bo zawiadamia właścicieli o zarządzeniu opisu ich dóbr, z objaśnieniem, jakie mniej więcej koszty opis ten za sobą pociągnie.

Tak w jednej, jak w drugiej sprzedaży t. j. ziemskiej i miejskiej, wniesionem zostaje przedwstępnie odpowiednie **ostrzeżenie** do księgi hypotecznej wraz z uchwałą Dyrekcyi, upoważniającą do sprzedaży jak również z warunkami sprzedażnymi (art. 215, 216 Ust. Tow. Kred. Ziemskiego z r. 1888, § 80 Ustawy miejskiej). Postanowienie Wydziału Hypotecznego, stanowiące o wniesieniu do księgi powyższego ostrzeżenia, nie ulega zaskarżeniu.

Następnie w obu sprzedażach następuje **zawiadomienie o zamierzonej sprzedaży** właścicieli i wierzycieli hypotecznych (art. 218 Ustawy Towarzystwa Kredytowego Ziemskiego z r. 1888 i § 81 Ustaw miejskich), czy to przez doręczenie im w zamieszkaniach rzeczywistych lub prawnych krótkich obwieszczeń, czy też przez uwiadomienie ich o tem przez pisma czasowe, jeśli nie mają obranego zamieszkania lub zmienili swoje rzeczywiste.

Następną i ostatnią czynnością zarówno w ziemskiem jak i w miejskich towarzystwach jest **ogłoszenie o sprzedaży** drukowane w pismach czasowych (art. 221 Ust. Tow. Kredyt. Ziemskiego 1888 r. i § 82 Ustawy miejskiej). Prócz tego, Towarzystwo miejskie takie same obwieszczenia rozlepiać jeszcze każe na drzwiach sprzedawanej nieruchomości, w Sądzie Okręgowym, w Wydziale Hypotecznym, u sędziego pokoju i w magistracie, czego Towarzystwo Kredytowe Ziemskie nie czyni, bo jego Ustawa żadnych rozlepień nie zna.

Po załatwieniu tych czynności, następuje **poświadczenie przez Wydział Hypoteczny**, iż dopełnione one zostały prawidłowo. Ma to miejsce w Tow. Kred. Ziemskiem, na zasadzie art. 223 Ustawy z r. 1888 na dni 87 przed sprzedażą, a w Towarzystwach miejskich na zasadzie § 83 na dni 35. Od chwili złożenia w księdze dowodów o dopełnionych ogłoszeniach i wręczeniach księga hypoteczna zarówno dóbr, jak i nieruchomości miejskich pozostawać musi przez pewien czas u notaryusza przy Sądzie Okręgowym wyznaczonego do odbycia sprzedaży (artykuł 223—225 Ust. Tow. Kredyt. Ziem. z r. 1888 i § 83—75 Ust. miejskiej).

Podobieństwo obu postępowań znajdujemy i co do sposobu czynienia zarzutów i rozstrzygania ich, jeśli jakie powstaną co do spełnienia tych formalności. **Spory** takie wnoszą się do księgi hypotecznej w ciągu pozostawania jej u notaryusza i załatwiają się *hypotecznie* przed Wydziałem Hypotecznym, a nie przed wydziałem sądowym, jak w dochodzeniach sądowych i bez ustnych obron stron. Zarzuty i ich odparcie może być tylko wyrażonem we wnioskach piśmiennych, do księgi hypotecznej podanych. Rozprawy ustne, wedle ogólnego porządku sądowego, są możliwe dopiero w drugiej instancyi, na skutek apelacyi, zaniesionej przez jedną ze stron. Dla obu towarzystw **postępowanie apelacyjne** jest wielce uproszczone i przyspieszone, a to w tym celu, aby załatwić się ze sporami przed nadejściem dnia sprzedaży (§ 87 Ustawy miejskiej odpowiada tutaj aż 7-miu artykułom Ust. Tow. Kred. Ziemskiego, bo od 226 do 232). Po rozpoznaniu zarzutów przez Wydział Hypoteczny apelacya od jego postanowienia w ciągu dni pięciu w Towarzystwie miejskiem, a w 2-ch tygodni w Ziemskiem może być podaną do Izby Sądowej, a złożoną w Wydziale Hypotecznym. Wydział zarządza jej doręczenie stronie przeciwnej, czyni o tem wzmiankę w księdze hypotecznej i odsyła do Izby; wszystko to w ciągu dni 7, wedle Ustawy Tow. Ziemskiego, a dni 5 wedle Ustawy miejskiej. Odpowiedź na skargę może być podaną wedle Ustawy Towarzystwa Ziemskiego w ciągu dni 7, a Towarzystwa miejskiego w ciągu dni 5. Pre-

zes Izby Sądowej dzień rozpoznania sporu wyznacza dla spraw Towarzystwa Ziemskiego w ciągu dni 8 po upływie czasu na odpowiedź, a dla Towarzystwa Miejskiego w ciągu trzech dni nawet. Tak wedle jednej, jak i drugiej Ustawy wyrok Izby nie ulega już żadnemu dalszemu zaskarżeniu i winien być odesłanym napowrót do Wydziału Hypotecznego wiejskiego w ciągu dni 7 od zapadnięcia, a do miejskiego w ciągu dni 3-ch. Wydział Hypoteczny wyrok Izby wprowadza w wykonanie i o tem zawiadamia Dyrekcyę Tow. Ziemskiego, najpóźniej na dni 8 przed sprzedażą, a Dyrekcyę miejską na 3 dni. Jeśli nastąpi unieważnienie z urzędu przez Wydział Hypoteczny rozpoczętego postępowania, bez żądania tego z czyjej bądź strony, (co często się zdarza szczególniej w Towarzystwach miejskich z powodu zbyt krótkich terminów postępowania, a najczęściej opieszałości i nieuwag woźnych, to apelacya służy tylko Dyrekcyom Towarzystwa; nikt inny nie ma prawa zanoszenia skargi, a dzień rozpoznania apelacyi w sprawach obu towarzystw ma być wyznaczonym „bezzwłocznie" po otrzymaniu skargi.

Sama **sprzedaż** w obu towarzystwach odbywa się w sposób jednakowy: i tu i tam przed notaryuszem, ku temu przez Dyrekcyę wyznaczonym (art. 216 Ust. Tow Kred. Ziems. 1888 r. i § 88 Ust. miejskiej) w obecności jednego z członków Dyrekcyi. O której godzinie ma się rozpocząć, tego Ustawa miejska nie oznacza. Ustawa zaś Tow. Kred. Ziems. wskazuje czas rozpoczęcia między 11 rano a 2 po południu. Każdy, mający chęć nabycia, może brać udział w tych sprzedażach, czy to osobiście, czy przez odpowiednio do tego umocowanego pełnomocnika. Sprzedaż rozpoczyna się w Towarzystwie Kred. Ziemskiem „od sumy na jaką dobra oszacowane zostały przy udzielaniu pożyczki (art. 214 ad 9), zaś w Towarzystwie Kred. Miejskiem „od sumy udzielonej przez Towarzystwo pożyczki, podwyższonej o 50%" (§ 88). Skuteczność swych sprzedaży wszystkie nasze Towarzystwa Kredytowe zabezpieczają przez **vadium**, jakie składać jest obowiązanym każdy, pragnący współubiegać się o kupno. Utraca on je, jeśli postąpionego przez siebie szacunku nie zapłaci w czasie, przez ustawę oznaczonym. Wysokość tego *vadium* jest dowolną w Towarzystwach miejskich, bo od uznania Dyrekcyi zależy oznaczyć jego cyfrę, bez żadnych w tej mierze ograniczeń. W Ustawie Tow. Kred. Ziems. z r. 1888 w art. 238 zaleconem jest Władzom Towarzystwa, iżby to *vadium* wyrównywało trzechletnim podatkom, zaległym i zaledz mogącym w ciągu postępowania sprzedażnego, opłatom Towarzystwu przypadającem, a nadto opłatom uprzywilejowanym podług art. 41 (ad 1, 2, 3) Ustawa hyp. z r. 1818, oraz kosztom dochodzenia. Towarzystwa miejskie *de facto* trzymają się tychże samych zasad, co Towarzystwo Ziemskie przy oznaczaniu wysokości *vadium*, choć *de jure* nie są do tego obowiązane.

Ustawa Tow. Kred. Ziem. wdaje się zbytecznie w takie drobnostki, przy samem **odbywaniu sprzedaży**, jak sposób zapisywania postąpień de protokółu, co sam licytant ma uskuteczniać lub uproszony przez niego notaryusz. Słuszniej robi Ustawa miejska, powołując się na przepis ogólnej procedury, t. j. na art. 1158 Ust. post. sąd. cyw. pozostawiający tym sposobem tę czynność urzędnikowi, sprzedaż odbywającemu. Postępujący najwyższą cenę, winien przy obu sprzedażach obrać dla siebie zamieszkanie prawne. W Towarzystwie Miejskiem może je obrać gdziekolwiek bądź, byle tylko „w kraju", w Towarzystwie Kred. Ziem. musi je obrać „w mieście, w którem się odbywała licytacya". Przyznać należy że to ostatnie ścisłe oznaczenie

jest o wiele odpowiedniejszem od swobody, panującej pod tym względem w Ustawie miejskiej, bo zmuszenie do obrania zamieszkania w danem mieście ułatwia wszelkie dalsze czynności i oszczędza wydatków. Stawienie się jednego tylko licytanta nieważności sprzedaży nie stanowi (art. 233—233 Ust. Tow. Kred. Ziem. i § 96 Ustawy Tow. miejskiego).

Jeśli jednak nikt się nie stawi, to Dyrekcye zarządzają **drugą sprzedaż** i dzień jej wyznaczają. Ujawnienie tej drugiej sprzedaży w obu Towarzystwach prawie w jednakowy sposób ma miejsce, t. j. przez odpowiednie ogłoszenia w pismach codziennych na dni 30 przed dniem sprzedaży, jednorazowe w Towarzystwie Kred. Ziemskiem, dwukrotne w Towarzystwach miejskich. Prócz tego jednak Dyrekcye Tow. Ziem. ujawniają powtórną sprzedaż w dziale III wykazu hypotecznego, zaś Dyrekcye Towarzystw miejskich rozlepiają ogłoszenia o sprzedaży na różnych gmachach miejskich, do czego, jak widzieliśmy, nie są obowiązane Dyrekcye Towarzystwa Kred. Ziems. Dowody spełnienia tych czynności odnośnie do tej drugiej sprzedaży, obie Dyrekcye składają Wydziałowi Hypotecznemu: ziemskie na dni 5, miejskie na dni 10 (art. 236 Ust. Tow. Kred. Ziem. 1888 r. i § 96 Ustawy Tow. miejsk.). Decyzya Wydziału jest ostateczną. Ta druga sprzedaż rozpoczyna się od zniżonego szacunku, a mianowicie od sumy, wyrównywającej nieumorzenej podotąd pożyczce, z doliczeniem zaległości, kosztów i kar. Prócz tego w Towarzystwie Kredyt. Ziem. doliczają się jeszcze trzechletnie podatki skarbowe i ciężary uprzywilejowane (art. 234 ad. 1-um Ustawy Tow. Kred. Ziem. i § 96 Ustawy miejskiej).

W jednem i drugiem Towarzystwie **sprzedaże wstrzymać można** nawet w ostatniej chwili, byle przed ich ukończeniem, jeśli dłużnik zaspokoi wszystko, co od niego jest poszukiwanem, na ręce obecnego przy sprzedaży przedstawiciela Dyrekcyi (art. 240 Ust. Tow. Kred. Ziem. i § 89 Ustawy Tow. miejsk.). Żaden inny wierzyciel hypoteczny nie może domagać się odbycia sprzedaży, zaniechanej przez Towarzystwo, jak to jest możebnem przy sprzedażach sądowych.

Warunki sprzedaży nabywca dóbr musi spełnić w ciągu dni 20, nabywca domu w ciągu dni 30 (art. 241 Ustawy Tow. Kred. Ziemsk. 1868 r. § 93 Ustawy miejsk.). W razie niedopełnienia ich w ciągu powyższego przeciągu czasu, Dyrekcye obu Towarzystw Kredytowych, bez jakichkolwiek bądź uprzednich wezwań lub ostrzeżeń, zarządzają w jednakowy sposób **relicytacyę, czyli ponowną sprzedaż** na odpowiedzialność uchybiającego nabywcy (art. 241 Ustawy Tow. Kred. Ziem. 1888 r. i § 93 i 95 Ust. miejsk.). Tę ponowną sprzedaż poprzedzają jeszcze prostsze czynności, bo tylko jednorazowe ogłoszenie w dziennikach. W Towarzystwie jednak miejskiem mają jeszcze miejsce rozlepiania obwieszczeń i doręczenie ich uchybiającemu nabywcy. Wszystko to musi być spełnionem na dni 20 przed dniem sprzedaży w Towarzystwie Kred. Ziem., a na dni 15 w Towarzystwie Kred. Miejsk.; dowody zaś tego składają się w księdze hypotecznej na dni 5 przed tym dniem w Towarzystwie Kredyt. Ziemskiem, a na dni 10 w Towarzystwie Miejskiem. Ta ponowna sprzedaż rozpoczyna się: w Towarzystwie Miejskiem od sumy ustanowionej do pierwszej sprzedaży, w Towarzystwie Kred. Ziemskiem od sumy, od której rozpoczynała się poprzednia sprzedaż, lecz bardzo zasadnie zmniejszoną zostaje „o cyfrę zapłaconych z *vadium*... podatków... ciężarów, oraz zaległości Tow".

Gdyby nikt nawet tej ceny dać nie chciał, w Towarzystwie Kred. Ziem. następuje natychmiast „w tym samym terminie" powtórna sprzedaż. Przeciwnie w Towarzystwach Miejskich nie może ona nastąpić

zaraz tegoż samego dnia, lecz dopiero w nowo oznaczonym dniu przez Dyrekcyę z zachowaniem obrządków dla zwykłej, powtórnej sprzedaży wymaganych (§ 96). Jest to nie potrzebna przewłoka stanu niepewności i dla tego przyznać należy, że przepisa Towarzystwa Kred. Ziem. o wiele są tutaj odpowiedniejsze. Ta powtórna sprzedaż rozpoczyna się tutaj od zniżonego szacunku, a mianowicie w Towarzystwach miejskich „od nieumorzonej reszty pożyczki, z dodaniem zaległości, kosztów i kar". (§ 96 Ust. Tow. miejsk.), a w Tow. Kred. Ziemskiem z doliczeniem tylko trzechletnich podatków i ciężarów (art. 234 ad. 1-um Ust. Tow. Kred. Ziemskiego z r. 1888). Doliczanie zaległości nie może tu mieć miejsca z powodu, że ta powtórna sprzedaż odbywa się tutaj natychmiast po niedoszłej pierwszej. Co do odpowiedzialności za tę ponowną relicytacyjną sprzedaż, Ustawa Towarzystwa Kred. Ziem. z r. 1888 wyraża się ogólnikowo (art. 241), że następuje ona „na ryzyko nabywcy". Ustawa miejska (§ 95 ad 2-um), ryzyko to bliżej określa: wyobraża ono podług niej różnicę między szacunkiem, postąpionym przy pierwszej sprzedaży, a szacunkiem, otrzymanym przy drugiej, a gdyby okazała się jaka przewyżka przy tej drugiej sprzedaży, nie korzysta z niej uchybiający nabywca, lecz wierzyciele lub wywłaszczony właściciel. W obec jednak treściwości w tym razie Ust. Tow. Kred. Ziem. i ogólnych pojęć prawnych, że nadzwyczajne rygory nie domyślają się, zrelicytowany nabywca majątku ziemskiego tychże samych skutków, jakie dotykają zrelicytowanego nabywcę nieruchomości miejskiej doznać nie może. Zrelicytowany byłby jednak odpowiedzialnym, w duchu art. 1382 Kod. cyw., za wszelkie inne szkody, jakieby z jego czynu wynikły. Relicytacya w Towarzystwach Kredytowych może mieć miejsce w dwóch wypadkach, raz, gdy nabywca nie spełni swoich obowiązków *względem Towarzystwa*, t. j. nie pokryje w zupełności jego należności, oraz podatków; drugi raz, gdy, zaspokoiwszy samo tylko Towarzystwo, *wierzyciele hypotecznych nie zaspokoi* (tych ma się rozumieć, którzy utrzymali się w postąpionym szacunku). W pierwszym razie, Dyrekcya Towarzystwa może sama przez się zarządzić ponowną sprzedaż. W drugim wypadku ani Dyrekcyi, ani wierzycielom prawo to nie służy (art. 246 Ust. Tow. Kred. Ziem. 1888 r. i § 93 Ust. Tow. Kred. miejsk,). Jedynie tylko na wniosek czy to Dyrekcyi, czy osób tem pokrzywdzonych (a nie z urzędu), Wydział Hypoteczny uznaje sprzedaż za niedoszłą do skutku i wówczas wierzyciele są w prawie na zwykłej drodze sądowej dochodzić swych należności od dawnego właściciela. Nabywca utraca przewyżkę *vanium* (jeśli takowa się okaże). Wydana ona będzie wierzycielom podług pierwszeństwa hypotecznego (§ 93 Ustawy miejskiej).

Przy sprzedażach, dopełnianych przez oba Towarzystwa, ustawy nadają każdemu **prawo postąpienia jednej czwartej części** wyżej nad cenę, postąpioną na odbytej sprzedaży, a to w ciągu 8 dni, przez odpowiedni wniosek w księdze hypotecznej i przedstawie jednocześnie dowodu na złożenie w kasie Dyrekcyi *vadium* (art. 244 Ust. Tow. Kred. Ziem.). W Towarzystwach Kredytowych miejskich złożenie *vadium* mogłoby nastąpić później, wobec nie dość pewnej pod tym względem osnowy § 90 Ustawy. Dzień tej z podwyższonego szacunku sprzedaży w Towarzystwach miejskich musi być wyznaczonym w dni 20 po pierwszej. W Ustawie Tow. Kred. Ziem. jest to pozostawionem do woli Dyrekcyi, która ten niepożądany stan niepewności, podług swego uznania, przedłużyć lub skrócić może. W Towarzystwach miejskich tę nadlicytacyę poprzedzają tylko krótkie ogłoszenia w pismach, co do prawidłowości których w ostatniej instancyi stanowi Wydział Hypot. Żadne wezwania nikomu doręczane być niepotrzebują. W Towarzystwie Kred. Ziem. musiało być postanowionem inaczej, z powodu, że dzień drugiej sprzedaży znanym naprzód z samej Ustawy nie jest. Więc Dyrekcye tego Towarzystwa zawiadamiają o nim poprzedniego nabywcę i postępującego jedną czwartą część; za to żadne już ogłoszenia o tej ponownej sprzedaży miejsca nie mają. W nadlicytacyach tych obce osoby udział brać mogą; jest to wyraźnie powiedziane w § 90 Ustawy miejskiej, a chociaż milczy o tem Ustawa Tow. Kred. Ziemskiego, jednak zakazu dopuszczania obcych osób do sprzedaży w niej niema. Trzeba więc tutaj stosować ogólne prawo o sprzedażach i dopuszczać do przetargu każdego, zgłaszających się z wadium. W Ustawie Tow. miejskich wyraźnie jest także powiedzianem, że po sprzedaży nieruchomości w drodze nadlicytacyi, nowe postąpienie wyższego za nią szacunku miejsca mieć nie może. Choć o tem także nie mówi Ustawa Tow. Kred. Ziemskiego z r. 1888, jednak, samo się przez się rozumie, że nadlicytacya dozwolona, *jako wyjątek* od ogólnych zasad postępowania sprzedażnego, co do zwykłych sprzedaży, nie może być dopuszczoną co do tych *wyjątkowych* z nadlicytacyi sprzedaży. Słowem, choć nie w tych samych wyrazach, w obu Towarzystwach są ustanowione też same zasady nadlicytacyi; są one jednak jaśniej i szczegółowiej wyłożone w § 90 Ustawy Towarzystw miejskich, aniżeli w lakonicznym bardzo artykule 244 Ustawy Towarzystw Kred. Ziem. Z tego lakonizmu jednak wynika, że czynności, jakie w Towarzystwie Kred. Ziem. nadlicytacyę poprzedzić winny, są temi samemi, jakie poprzedzają zwykłą powtórną sprzedaż, stosownie do art. 233 i in. Ust. tego Tow., bo wreszcie i art. 244 nazywa ją także „powtórną licytacyą".

Po nabyciu na którejkolwiek z powyżej wzmiankowanyah sprzedaży i po **spełnieniu warunków**, nastaje dla nowonabywcy okres urzeczywistnienia swoich praw właściciela, tak w księdze hypotecznej, jak i na miejscu. W obu Towarzystwach w jednakowy prawie sposób to następuje; według art. 214 (ad 3, 4) 245 i 248 Ustawy Tow. Kred. Ziem. z r. 1888 i § 91 i 92 Ustawy Tow, miejskich, Wydział Hypoteczny jest tutaj instancyą najwyższą. Przed nim usprawiedliwia się nabywca tak dóbr ziemskich, jak nieruchomości miejskiej, w jaki sposób zadość uczynił warunkom i opłaty skarbowe uiścił. Jak widzieliśmy, czas na to dłuższym jest tutaj, niż w sprzedażach sądowych, bo dni 20 w Towarzystwie Ziemskiem, zaś dni 30 w Towarzystwach miejskich. Wydział Hypoteczny, uznawszy, iż warunki spełnionemi zostały, wydaje postanowienie nakazujące przepisanie na nabywcę tytułu własności. Postanowienia takie uprawamaciają się w ciągu dni 30, a potem następuje wykreślenie z hypoteki wszelkich dawnych długów, ma się rozumieć, o ile to okaże się możebnem ze względu na sposób, w jaki nabywca zaspokoił wierzycieli (bo podług ustępu 2 ad 2 art. 214 Ust. Tow. Kred. Ziem. z r. 1888, oraz warunków licytacyjnych w Towarzystwie m. Warszawy może zatrzymać do czasu klasyfikacyi własną niesporną wierzytelność, oraz każdego innego wierzyciela, który na to pozwoli). Wykreślenie to w majątkach ziemskich, wedle Ustawy z roku 1888, ma następować *z urzędu* przez Wydział Hypoteczny, „nie czekając na wnioski interesowanych". Przeciwnie co do nieruchomości miejskich następuje to dopiero „na żądanie nowonabywcy" (lub osób mogących się w prawa jego podstawić z art. 1165 kod. cyw.). W praktyce jednak nasze wydziały tych wykreśleń „z urzędu" nie uskuteczniają, uważając je za przeciwne pojęciom prawa hypotecznego.

Jeżeliby się zdarzyło, że **wejście w posiadanie** nabywcy (którego w Towarzystwie Kred. Ziemskiem wprowadza delegowany radca (art. 214 ad. 2), w Towarzystwach miejskich on sam się wprowadza), byłoby tamowanem, czy to przez dawnego właściciela, czy przez inne osoby, wówczas nabywca ten musi się zwrócić do władzy sądowej i pozyskać wydalenie opór czyniących choćby *manu militari*, przez wykonawcę sądowego (komornika vel komisarza sądowego). To zawezwanie pomocy sądu i egzekutora sądowego, wedle porządku przyjętego przez nasze Wydziały Hypoteczne, dokonywa się w ten sposób, że prezydujący w Wydziale Hypotecznym nakazuje wydanie wypisu postanowienia Wydziału, opatrzonego klauzulą egzekucyjną, t. j. nakazem wykonania przez wszelkie władze, do których to należy i wyznacza komornika sądowego ku temu. Ten sposób wykonania odpowiada w zupełności duchowi, jeśli nie brzmieniu § 91 Ust. Tow. Kred. miejskich i art. 248 Ust. Tow. Kred. Ziem. z r. 1888.

Obie Ustawy stanowią, że **apelacya** przez właściciela lub jego wierzyciela od postanowienia, nakazującego przepisanie tytułu własności założona, nie wstrzymuje wykonania (§ 92 Ustawy Tow. miejskich i art. 245 ad 2-um Ustawy Tow. Kred. Ziem. z r. 1888). W obu Towarzystwach czas do apelacyi jest 30-dniowy i w obu apelacya ta w księdze hypotecznej objawioną być winna (§ 91 ad 1-um), a rozpoznanie jej następuje w Izbie Sądowej w porządku skróconym (§ 92 i art. 245 ad 3-um), podług przepisów Ustawy postępowania sądowego.

Koszty sprzedaży ustanawiają Dyrekcye Towarzystwa. Skarga na to postanowienie nie ulega w zasadzie rozpoznaniu władzy sądowej, lecz jedynie wyższej instancyi w samem Towarzystwie, t. j. Dyrekcyi Głównej w Ziemskiem, a Komitetu Nadzorczego w Miejskiem Towarzystwie.

Rozdział szacunku w obu Towarzystwach odbywa się w miejscowym Sądzie Okręgowym, podług przepisów zwykłego postępowania sądowego, bez udziału w tem obu Towarzystw, które ani do tego rozdziału, ani do wszelkiego innego z innej sprzedaży pochodzącego nie powinny być wzywane; o sprzedażach tych nie mają być nawet zawiadamiane (§ 91 *ad finem*, art. 249 i 134 Ustawy Tow. Kred. Ziem., oraz art. 1581 Ustawy postępowania sądowego).

W obu Ustawach co do **zbiegu sprzedaży** postawioną jest zasada, że wszelkie egzekucye czy to sądowe, czy administracyjne w niczem nie tamują dochodzeń, przez Towarzystwa prowadzonych. Nawzajem, dochodzenia Towarzystw tamować nie mogą sądowych i administracyjnych (§ 98 Ustawy Tow. Kred. miejskich i art. 250 i 251 Ustawy Tow. Kred. Ziem. z r. 1888). Sprzedaże czy to dobrowolne, czy sądowe podług § 99 i 30 Ustawy Tow. miejskich w niczem zmniejszyć długu Towarzystwa nie mogą, choćby sprzedanie lub przysądzenie danej nieruchomości nastąpiło za cenę, nie wystarczającą na pokrycie należności Towarzystwa; Wydział Hypoteczny nie może przepisać na nowonabywcę tytułu własności, dopóki złożonym mu nie zostanie dowód zaspokojenia Towarzystwu wszelkich przypadających mu należności, kar i kosztów. Toż samo wynika z art. 133 i 134 Ust. Tow. Kred. Ziem. z r. 1888, według których: „wszystkie zobowiązania... względem Towarzystwa przechodzą na nowonabywcę, bez względu na cenę, za jaką dobra nabyte zostały...," a pomimo to „pożyczka Towarzystwa pozostawioną będzie w całości w tem samem miejscu wykazu hypotecznego..." co także powtarza i art. 1584 Ustawy postęp. sąd., choć w innych wyrazach.

Jeśli **sprzedaż nie doszła** ani na pierwszej, ani na powtórnej licytacyi od zniżonego szacunku, jeśli nikt się nie stawił, to będący pod sprzedażą majątek ziemski, lub nieruchomość miejska, przechodzi na własność Towarzystwa (art. 234, 241 Ustawy Tow. Kred. Ziem., § 96 Ustaw miejskich). Własność ta, jednak, w Towarzystwie Miejskiem jest tylko warunkową, a nie stanowczą. Towarzystwo w określonym przeciągu czasu wyzbyć się jej musi (§ 96 Ust. miejskich): sprzedać z wolnej ręki w ciągu roku jednego. Co do Towarzystwa Kredytowego Ziemskiego, to Ustawa jego z roku 1888 milczy o tym uciążliwym obowiązku odprzedaży w tak krótkim czasie, lecz to samo z siebie wynika.

Dozór nad majątkami ziemskiemi więcej jest potrzebnym, niż nad domami miejskiemi, bo pierwsze łatwiej można doprowadzić do stanu upadku niż drugie. To też przedmiotowi temu Ustawa Tow. Kredyt. Ziemskiego poświęca cały jeden rozdział (art. 252 do 257). Ustawy miejskie w jednym tylko § 100 dozorem tym się zajmuje. Różnica w stosowaniu tego środka zapobiegawczego jest też wielka między jednem a drugiem Towarzystwem. W Towarzystwie Miejskiem tylko w ciągu postępowania sprzedażnego Dyrekcya władną jest ustanowić dozór nad nieruchomością. Przeciwnie Towarzystwo Ziemskie może to uczynić zarówno *przed* rozpoczęciem kroków sprzedażnych, jak i *po* tem. W Towarzystwach miejskich zaprowadzenie dozoru w każdym razie pozostawia się uznaniu Dyrekcyi, a w Towarzystwie Ziemskiem Dyrekcya obowiązaną jest niekiedy bezwarunkowo zaprowadzić ścisły dozór (jednocześnie z wypowiedzeniem pożyczki dłużnikowi, jak również po pierwszej niedoszłej do skutku sprzedaży i w razie relicytacyi dóbr (art. 245). W ogóle w Towarzystwie Kred. Ziemskiem o wiele ściślejszym jest dozór nad nieruchomościami niż w miejskiem. **Dochody** też unieruchomione tutaj zostają i dołączają się do ceny, ze sprzedaży otrzymanej, od chwili zajęcia dóbr na sprzedaż (art. 243 Ustawy Tow. Kred. Ziems.). W Towarzystwach Kredytowych Miejskich o tyle tylko nastąpić to może, o ile został przez Dyrekcyę ustanowionym dozór nad temi dochodami (§ 100). Skutkiem tego w Towarzystwie Kred. Ziemskiem wywłaszczony z mocy Ustawy traci prawa właściciela i staje się dozorcą rzeczy własnej, obowiązanym do liczenia się z dochodów. W Towarzystwie Kred. Miejskiem pozostaje on w prawach właściciela dotąd, dopóki odrębny dozór nad jego nieruchomością nie będzie ustanowionym.

Dla odstręczenia nabywców, nierzetelni dłużnicy zwykle uciekają się do oddawania swych nieruchomości czy to w zastaw, czy w **długoletnie dzierżawy.** Obie Ustawy dążą zgodnie do zapobieżenia temu. Ustawa Tow. Kred. Ziem. z r. 1888 w art. 214 ad. 7 nadaje sprzedaży przez Towarzystwo taką powagę, iż niweczy ona prawa wszelkich dzierżawców, zastawników, lub użytkowników i tym sposobem nabywca otrzymuje dobra, wolne zupełnie od tych praw, które tamowałyby w większości wypadków zagospodarowanie się w nabytym majątku. Przeciwnie w miastach ciągnienie dochodu z domu przez oddawanie w dzierżawę lub w najem jest zwykłym porządkiem rzeczy. Więc też Ustawa szanuje te dzierżawy i najmy. Wcale ich nie niweczy na skutek dokonanej sprzedaży, lecz owszem pozostawia w swej mocy, bo § 101 Ustawy stanowi tylko, że dzierżawcy i zastawnicy nieruchomośc miejskich, na równi z właścicielami, są obowiązani płacić raty od pożyczki Towarzystwa, a wszelkie umowy temu przeciwne są nie ważne;

zwykli zaś lokatorowie nie mogą płacić komornego z góry za czas dłuższy, nad pół roku.

Rygorem niezwykłym, zupełnie nie znanym w Tow. Kred. Ziem. kończą się przepisy o postępowaniu sprzedażnem w Towarzystwach Miejskich. Rygor ten wyraża § 102 Ustaw miejskich stanowiąc: „że jeśli skutkiem zwłoki w wykonaniu środków egzekucyjnych przed sprzedażą nadejdzie termin opłaty drugiej raty pożyczki Towarzystwa, to w takim razie wymaganym będzie *bezwarunkowo* jeszcze zwrot $^1/_{10}$ części całej „udzielonej" pożyczki. Bez względu więc na to, czy sprzedaż dojdzie do skutku czy nie, czy się utrzyma przy własności dawny właściciel, czy też własność przejdzie na nowonabywcę, pożyczka o $^1/_{10}$ zmniejszoną zostanie! Nad niesprawiedliwością tego rygoru wypadnie się bliżej zastanowić przy rozbiorze § 102. Tutaj zwraca się na niego uwagę, jako na najwybitniejszą różnicę między postępowaniem egzekucyjnem Towarzystwa Kredytowego Ziem. i Towarzystw Miejskich.

Jak z powyższego **porównawczego przeglądu** obu tych procedur widzieliśmy, więcej między niemi podobieństw, niż różnic wybitnych. Układ ich jest jeden i ten sam, a różnice dają się dostrzedz tylko w szczegółach mniej ważnych, drugorzędnych. Rozpatrując w dalszym ciągu szczegółowo te przepisy i zestawiając je z sobą, bliżej jeszcze wypadnie zastanowić się nad temi różnicami. Na teraz, dla wytworzenia sobie ogólnego poglądu wystarczy zaznaczyć:

I. Że różnice ujawniają się głównie w dłuższych terminach dla dochodzeń Towarzystwa Kred. Ziemskiego, niż Miejskiego. Skutkiem czego prawidłowo idące wywłaszczenie kończy się w Towarzystwie Kred. Ziem. w ciągu 13 do 14 miesięcy od chwili dopuszczonej zaległości (Pamiętniki Towarzystwa Kred. Ziemskiego), a w Towarzystwie Kredytowem Miejskiem w ciągu 9 do 10 miesięcy. Towarzystwo Kredytowe Ziemskie dla spełnienia przedwstępnych czynności sprzedażnych ma dziewięć miesięcy czasu — zaś Towarzystwo Miejskie tylko dni 80. To tłomaczy większą ilość unieważnionych sprzedaży miejskich, bo tam czasu nie zawsze na wszystko starczy.

Poważniejsze nadto różnice napotykamy w samym przebiegu dochodzenia, a mianowicie:

II. Towarz. Kredyt. Ziemskie przed rozpoczęciem kroków przymusowych wysyła delegata na grunt „celem sporządzenia treściwego opisu dóbr" (art. 213 Ust. Tow. Kred. Ziem.), czego nie ma potrzeby czynić Tow. Kred. Miejskie.

III. Od chwili zajęcia, właściciel w Towarzystwie Kred. Ziemskiem staje się dozorcą dochodów własnego mienia i z nich wyliczyć się musi. W Towarzystwie Kred. Miejskiem dopiero ustanowienie go dozorcą przez Dyrekcyę ma ten skutek.

IV. Towarzystwo Kredyt. Ziemskie ma sobie narzucone przez Ustawę warunki sprzedażne (art. 214). Towarzystwo Miejskie wedle swych potrzeb, warunki te układać i zmieniać może (§ 79).

V. Cena, od której rozpoczynają się pierwsze sprzedaże w obu Towarzystwach, w różny sposób jest oznaczaną: w Towarzystwie Kred. Ziemskiem rozpoczynają się od szacunku dóbr (art. 214 ad g); w Towarzystwie Miejskiem od sumy udzielonej pożyczki podwyższonej o 50% (§ 88).

VI. Powtórne sprzedaże rozpoczynają się w obu Towarzystwach od cyfry nieumorzonej pożyczki, lecz w Towarzystwie Kredytowem Ziemskiem dodają się do tej cyfry 3-ch letnie podatki i ciężary gruntowe (art. 234).

VII. Te powtórne sprzedaże w Towarzystwie Kred. Ziemskiem nie mogą się odbyć wcześniej, jak w dni 60 po niedojściu pierwszych (art. 234). W Towarzystwie Kred. Miejskiem zależy to zupełnie od uznania Dyrekcyi (§ 96).

VIII. W razie braku nabywców dana nieruchomość przechodzi na własność Towarzystwa, lecz w Tow. Kred. Miejskiem warunkowo, na rok jeden; w Tow. Kred. Ziemskiem na własność zupełną.

IX. W razie napotkanego oporu w objęciu w posiadanie przez nabywcę nabytej nieruchomości, w obu Towarzystwach Kredytowych wprowadzonym on zostaje w posiadanie z mocy postanowienia Wydziału hypotecznego, opatrzonego nakazem wykonawczym.

X. O niezwykłym rygorze, przywiązanym do dochodzeń miejskich z § 102 dopiero co była mowa.

* * *

Zestawiając znów te środki dochodzenia Towarzystw Kredytowych ze zwykłymi sądowemi, główne różnice, jakie między niemi spostrzegamy, są następujące:

I. Dla prawodawcy każda osobista należność wywołuje pewną wątpliwość i dla tego ulega sprawdzeniu sądowemu i dopiero wyrok sądowy nadaje wierzycielowi prawo jej dochodzenia. Należności Towarzystw Kredytowych uważają się za bezsporne, i jako takie, z mocy uchwały Dyrekcyi mogą być dochodzone.

II. Prowadzenie lub nieprowadzenie tego dochodzenia przez zwykłego wierzyciela, jak również wybór środków ku temu, zależnem jest zupełnie od jego woli i jego widoków. W Towarzystwach Kredytowych dochodzenie to jest rzeczą obowiązkową, Dyrekcya *musi* je rozpocząć w czasie przez Ustawę oznaczonym i musi je bezwarunkowo do sprzedaży nieruchomości skierować i do niej doprowadzić, jeśli przed sprzedażą zapłaty nie uzyska. Ztąd też wynika, że zwykły wierzyciel do nabywania zastawionej sobie nieruchomości nie jest obowiązanym. Towarzystwo Kredytowe uczynić to *musi*, jeśli przy powtórnej sprzedaży nie stawi się nikt inny do kupna. Innej egzekucyi Towarzystwa nasze prowadzić nie mogą. Wiele Towarzystw zagranicznych, może ją zwrócić bądź do ruchomości dłużnika, bądź do samych tylko dochodów z nieruchomości.

III. Zwykłe dochodzenie rozpoczyna nakaz, przez komornika wydany, a w Towarzystwach Kredytowych rozpoczyna uchwała Dyrekcyi, która też sama prowadzi ją dalej bez udziału komornika sądowego.

IV. Wszelkie dzierżawy, zawarte po otrzymaniu nakazu komornika, są nieważne (art. 1099 Ust. post. sąd. a *contrario* i 1100); tymczasem wedle wyroków w sprawach Towarzystw Kredytowych zapadłych, mogą uledz unieważnieniu nawet takie dzierżawy, które były zawarte po czasie płatności rat.

V. W dochodzeniu sądowem, stosownie do art. 1582 Ust. post. cyw., komornik zawiadamia ogólnikowo wierzycieli hypotecznych — o rozpoczętych krokach, o tem: kiedy upływają dwa miesiące przez art. 1095 Ust. post. cyw. ustanowione, dla dobrowolnego uiszczenia się z długu i ostrzega, że gdy to nie nastąpi, dokonanem będzie zajęcie danej nieruchomości. Ani o dniu tego zajęcia, ani o dniu sprzedaży—wierzyciele nie potrzebują być zawiadomieni; a jeśli ich zawiadamiają o tem komornicy, to bez żadnego obowiązku prawnego. Jedynie tylko dłużnik o dniu dokonania zajęcia winien być uprzedzonym; (art. 1102 Ust. post. cyw.). Ustawy Towarzystw Kredytowych są pod tym względem zasadniejsze. Wedle § 81 Ust. Tow. Kred. Miejskiego i art. 218 Ust. Tow. Kred. Ziemskiego, wierzyciele i dłużnicy, otrzymują zawiadomienie nietylko o wystawieniu na sprzedaż danej nieruchomości, lecz i o dniu sprzedaży, o jej warunkach i o tem, że, jeżeli ona do skutku dla braku nabywców nie dojdzie, to nastąpi druga ostateczna sprzedaż, po spełznięciu której nieruchomość przejdzie na własność danego Towarzystwa.

VI. Koniecznym warunkiem przy sprzedaży sądowej jest dopełnienie zajęcia majątku przez sporządzenie mniej więcej szczegółowego opisu z nieodzownem zamieszczeniem w niem różnych wiadomości przez prawo wskazanych (art. 1103 i 1560 u. p. c.). W Tow. Kred. Ziemskiem zastępuje je *„treściwy opis dóbr"*, sporządzony przez zesłanego na grunt delegowanego (art. 213 Ust. Tow. Kred. Ziem.), w którym zamieszcza się to, co delegowany lub wysyłająca go Dyrekcya uzna za właściwe zamieścić, bo Ustawa żadnych wskazówek w tym względzie nie daje.

VII. Oszacowanie dóbr na sprzedaż idących, jest warunkiem *sine qua non* przy sprzedażach sądowych. Tymczasem nie ma ono miejsca w procedurze sprzedażnej ani jednego, ani drugiego Towarzystwa Kredytowego.

VIII. Sprzedaż, przez Towarzystwa Kredytowe zarządzona, nie może być wstrzymaną, tak jak sprzedaż sądowa,—jeśli dłużnik, stosownie do art. 2212 kod. cyw. udowodni, że dochód jednoroczny starczy na zapłacenie poszukiwanego długu.

IX. Czynności, sprzedaż poprzedzające, jako to: prawidłość wezwań, zawiadomień, ogłoszeń i rozlepiań w dochodzeniu sądowem, o tyle są sprawdzane, o ile ktoś zarzuty poczyni i odpowiedni spór przed sąd wyniesie. Może on to uczynić w każdem stanie dochodzenia, byle z zachowaniem przeciągu czasu na ten cel przez prawo oznaczonego (zwykle 2 tygodnie). Przeciwnie w Towarzystwach Kredytowych te przedwstępne czynności ulegają sprawdzeniu *z urzędu* przez wydziały hypoteczne i to przed każdą sprzedażą, czy ona będzie pierwszą czy drugą, czy będzie nadlicytacyą, czy relicytacyą. Przed tem postanowieniem wydziału hypotecznego wszelkie spory powinny być przedstawione, a potem są już niedopuszczalne.

X. Do sprzedaży sądowych może stawać każdy, nie stwierdzając niczem swej wypłacalności i w istocie rzeczy niczem nie jest on zagrożony w razie niezapłacenia podanej przez siebie ceny. W Towarzystwach Kredytowych przed przystąpieniem do przetargu musi złożyć *vadium*, które traci, jeśli warunków nie spełni.

XI. Sprzedaż sądowa jest niemożebną, jeśli do niej staje mniej niż dwie osoby. W Towarzystwie Kredytowem jeden stawający wystarcza.

XII. Więcej, jak dwóch sprzedaży sądowych na jedną i tąż samą nieruchomość, być nie może. Jeśli więc nabywcy dwukrotnie warunków nie dotrzymali, trzecia sprzedaż jest niedopuszczalną i wierzyciele mogą tylko żądać uznania ich za właścicieli w cenie, przez nich podanej. To ograniczenie nie jest znanem w Towarzystwach Kredytowych. W nich ponowne sprzedaże mogą mieć miejsce (relicytacye) z powodu niespełnienia warunków wielokrotnie, t. j. dopóki nie znajdzie się nabywca, który warunków dotrzyma, lub póki samo Towarzystwo w braku nabywców dóbr na swoją własność nie nabędzie. W Towarzystwach dopuszczone są ponowne sprzedaże z powodu postąpienia $1/4$ części wyżej niż na poprzedniej sprzedaży (nadlicytacya). Są one nieznane w postępowaniu sądowem.

XIII. W sprzedażach sądowych dla spełnienia warunków pozostawiono tylko dni 7; w sprzedażach przez Towarzystwa Kredytowe odbywanych dni 20 do 30, co niezmiernie jest dogodnem dla nowonabywców.

XIV. Śmierć właściciela i ogłoszenie po nim postępowania spadkowego, nie wstrzymuje postanowionej przez Towarzystwo sprzedaży (§ 81, uwaga 1-sza Ust. Tow. Kred. Miejsk. i art. 219 Ust. Tow. Kred. Ziemsk.), przeciwnie sprzedaż sądowa wstrzymaną zostaje, jeśli właściciel zmarł przed ogłoszeniami o sprzedaży (art. 1548 Ust. Post. sąd.)

To zestawienie głównych zasad dochodzeń sądowych z dochodzeniami Towarzystw Kredytowych tłómaczy powszechnie znany objaw, że zarówno wywłaszczani, jak ich wierzyciele i chęć nabycia mający uznają za bez porównania dogodniejsze dla siebie sprzedaże, odbywane przez Towarzystwa Kredytowe, aniżeli sprzedaże w drodze sądowej. Z pewnością twierdzić można, że wierzyciele bez żadnego wyjątku, nie rozpoczynaliby sprzedaży sądowych, gdyby mogli mieć pewność, że sprzedaże przez Towarzystwo Kredytowe zarządzone, dojdą do skutku. Tymczasem z wielkiej liczby wystawionych na sprzedaż majątków ziemskich i nieruchomości miejskich, Towarzystwa sprzedają tylko niewiele, bo, pojmując podniośle swoje zadanie, z wielką chęcią Towarzystwa czynią wszelkie możebne ułatwienia, byle uniknąć wywłaszczeń. To przyznawanie wyższości sprzedażom Towarzystw Kredytowych łatwo zrozumieć, jeśli się zwróci uwagę jeszcze na znaczne koszty dochodzenia sądowego, krótkość czasu dla spełnienia warunków w drodze sądowej i niepewność co do tego, czy przedwstępne czynności zostały dokonane prawidłowo czy nie, czy wszyscy których to dotyczy byli o sprzedaży zawiadomieni czy nie — bo tego sąd przed sprzedażą nie sprawdza i nie pilnuje.

Tak przychylne zapatrywanie się ogółu na postępowanie sprzedażne w Tow. Kred., ta niekosztowność tego postępowania, ta szybkość jego i pewność dokładnego spełnienia czynności wykazuje coraz dobitniej, że dzisiejszy porządek dochodzeń sądowych, skierowanych *do nieruchomości hypotecznych* przeżył się i potrzebuje zupełnego przeobrażenia na wzór dochodzeń w Towarzystwach Kredytowych przyjętych. Te dochodzenia przekonywają, że sama instytucya, czy ona będzie instytucyą finansową czy sądową, doskonale bez ubliżenia swej godności dochodzeniem z biura swego kierować może i sama nad nim

czuwać bez użycia niewygodnego pośrednika, jakim jest *komornik sądowy*. Jest on nieodzowny tam, gdzie idzie o wykonanie i zajęcie majątku ruchomego, gdzie trzeba daną osobistość ująć i w areszcie osadzić, gdzie trzeba gonić nierzetelnego dłużnika, lub opisać rzecz nie dość dobrze określoną, jak np. majątek niehypoteczny; — ale jest on zupełnie niepotrzebnem kołkiem w postępowaniu dążącem do wywłaszczenia nieruchomości hypotecznej. Czy zajęcie będzie przez niego dokonanem, czy nie, nie wpłynie to w niczem na zachowanie w całości idącego na sprzedaż majątku, jeśli wierzyciel nie postara się o zaprowadzenie istotnego dozoru sądowego. Opis czyli zajęcie przez komornika dokonane nie daje żadnej pewności, że nabywca zastanie na miejscu zajęte budowle i w stanie, w jakim były zajęte. Oszacowanie majątku, pod jego okiem sporządzone, żadnego wpływu na cenę przy sprzedaży otrzymać się mającą nie ma i bez tych jego zajęć i oszacowań obywają się doskonale Towarzystwa Kredytowe. Tymczasem, dzięki uznawanej dotąd konieczności tych obrzędków, komornik sądowy staje się panem położenia w postępowaniu sądowem i od jego woli zależy przedłużenie go lub skrócenie; od niego zależy dobre lub złe uskutecznienie wręczeń i obwieszczeń. O pominiętych przez niego zawiadomieniach, lub niedopełnionych przepisach dowiaduje się nabywca dopiero po nabyciu, na skutek sporów, kiedy już szacunek złożył i na liczne wydatki się naraził. Nie chcąc ściągnąć na siebie żadnego zarzutu, niepodobna twierdzić, aby tak w większości wypadków dziać się miało, lecz dziać się może... Jedna omyłka komornika skutkuje nieważność całego postępowania, np. niezapisanie wszystkich podawanych cen w protokóle sprzedażnym i t. p. drobnostki. Pomijam niezmierną kosztowność jego usług w razach nagłych, jego niemożność zajęcia się z równą gorliwością wszystkiemi sprzedażami, wobec przeciążenia go różnemi czynnościami, pomijam trudność znoszenia się z nim w paru godzinach dnia na ten cel oznaczonych, i to o tyle, o ile nie jest „w podróży", lub na „czynności". Pomijam także zapomnienia i nieporozumienia co do kosztów mu należnych. Wszystko to jednak razem wzięte domaga się jak najspieszniejszego pójścia za przykładem Towarzystw Kredytowych i usunięcia komorników sądowych od sprzedaży majątków nieruchomych, mających urządzoną hypotekę. Nie tutaj miejsce omawiać szczegóły tego przeobrażenia; przy obecnej tylko sposobności wskazać się godzi na możebność i konieczność wydobycia tych sprzedaży z rąk komorników i przeniesienia ich kierownictwa na wydziały hypoteczne. Są one ku temu najodpowiedniejsze, bo mają ciągle księgi hypoteczne przed oczami, bo są złożone po większej części z ludzi wykształconych, bezstronnych i kierujących się tylko przepisami prawa, a nie zaś ubocznymi względami... Doświadczenie również zatem przemawia, aby nadzór wydziału hypotecznego zapobiegał temu, iżby skutki nieważnie spełnionych czynności dopiero po sprzedaży ujawniały się i spadały na niewinnych, t. j. na nowonabywców.

Po tym wstępie i ogólnym poglądzie na sposoby dochodzenia należności w krajowych i po zakrajowych Towarzystwach Kredytowych przystąpić należy do szczegółowego rozpatrzenia się w przepisach, zawartych w rozdziale VI Ustawy naszych Towarzystw Kredytowych Miejskich.

* * *

LVII. Dozwolona zwłoka.

§ 77. Jeżeli dłużnik nie uiści w terminie należnych od pożyczki procentów i umorzenia, daną mu będzie trzymiesięczna zwłoka, licząc od upłynionego terminu, za opłatą od całej nie wniesionej sumy, po ½ od sta w ciągu tych miesięcy, a po 1 od sta za każdy następny miesiąc zwłoki [1]) do dnia zapłaty zaległości lub sprzedaży nieruchomości. Przyczem części miesiąca przyjmują się: mniej jak 16 dni, za pół miesiąc, a 16 dni i więcej, za miesiąc. (Łączne § 16 i art. 187 i 212 Ust. T. K. Z. 1888 r.).

* * *

Paragraf 77 Ustawy Towarzystw Kredyt. miejskich ma w nowej Ustawie Towarzystwa Kred. Ziem. z r. 1888 odpowiadający mu przepis w art. 212. Zachodzą jednak pomiędzy nimi znaczne różnice. I tak: zwłoka, udzielona zalegającemu w opłacie przed rozpoczęciem egzekucyi *w mieście* trwa trzy miesiące, *na wsi* tylko dwa. Żeby w tem rozróżnieniu była jakaś wyrozumowana przyczyna, trudno dociec. Zdaje się, że nie było żadnej, że jest to wynikiem prostego przypadku. Gdyby zaś przyszło na jakiejś istotnej podstawie ustanowić tę zwłokę, to należałoby większą dać mieszkańcom wsi jak miast, jak bowiem powszechnie wiadomo, na wsi trudniej o gotówkę niż w mieście, gdzie dla posiadacza nieruchomego majątku i pożyczka i zarobek łatwiejszy. W istocie rzeczy tak jest, gdyż w rzeczywistości zwłoka dla właściciela ziemskiego trwa 5 miesięcy, a to z tego powodu, że Dyrekcya Tow. Kred. Ziemskiego, jak zaraz zobaczymy, zapisuje ostrzeżenia o sprzedaży dopiero w końcu maja i listopada i stowarzyszony przez ten czas nie ponosi żadnych kosztów postępowania sprzedażnego.

* * *

Kara za opóźnienie, ilekolwiekby ono trwało w Towarzystwie Ziemskiem, zawsze nie więcej jak ½% na miesiąc wynosi. Tymczasem w Towarzystwie Miejskiem tylko w ciągu pierwszych trzech miesięcy kara ta ½% stanowi, a za każdy następny miesiąc zwłoki już cały 1% wynosi. Za to właściciele miejscy mają tę drobną ulgę, że części miesiąca mniejsze od dni szesnastu uważają się za pół miesiąca i od pół miesiąca kara się płaci;—tego niema w Towarzystwie Ziemskiem, tam

---

[1]) Dla Płocka, Lublina i in. Minister Skarbu (d. 3 maja 1893 r. Zebr. Praw № 81 un. 675 i 19/31 września 1898 r. № 134 Zbioru Praw) zmienił ten paragraf w ten sposób, że kara w ciągu dwóch a nie jednego miesiąca jak gdzieindziej, wynosi ½%. Tylko w trzecim miesiącu zwłoki i w następnych pozostaje ona w wysokości 1%. W Warszawie pierwotnie tylko za pierwszy miesiąc kara wynosiła ½% a za dalsze 1%, dopiero w roku 1906 Ministeryum zgodziło się na powyższą zmianę w § 77.

są nieznane kary półmiesięczne, ilekolwiek dni miesiąca upłynie, liczą się one za cały miesiąc. Mimo to jednak, położenie stowarzyszonych w Towarzystwie Kred. Ziemskiem pod względem tych kar, jest mniej uciążliwem, niż w Towarzystwach Miejskich, bo jak widzieliśmy, w Towarzystwie Ziemskiem nigdy ona wyższą nad 6% w stosunku rocznym być nie może, zaś w Towarzystwie Miejskiem po upływie jak dawniej było pierwszego miesiąca, a jak obecnie trzech sięga już 12%[1]).

Przyznać trzeba, że ta kara w Tow. Miejskiem jest za uciążliwą, bo jest niepotrzebnie za wysoką. Skutkiem tego, z kar tych zbierają się poważne sumy, **które następnie wracają się w pewnej części stowarzyszonym w postaci ulg w opłacie raty** kwietniowej, jak to od r. 1884 ma miejsce w Towarzystwie Kred. m. Warszawy, lub przy wychodzeniu stowarzyszonego z Towarzystwa skutkiem umorzenia lub spłaty pożyczki[2]). Takie gromadzenie niepotrzebnych na razie zasobów dla Towarzystwa, a następnie rozpraszanych w drobnych wydzielniach dla stowarzyszonych, przekonywa o zupełnie zbytecznem ustanowieniu tak wysokich kar dla spóźniających się w opłacie. W innych instytucyach kredytowych kary te są bez porównania umiarkowańsze. I tak: w Towarzystwie Petersburskiem, według § 68 Ustawy pobierane są w stosunku 6% za cały czas opóźnienia. To samo wedle § 67 Ustawy Towarzystwa Moskiewskiego. Toż samo wedle § 92 Ustawy Rewelskiego Towarzystwa Kredytowego. Wedle § 84 Rygskiego Hypotecznego Towarzystwa pobierają się w stosunku 7%. Było więc rzeczą bardzo pożądaną, aby nasze Towarzystwa Miejskie postarały się o obniżenie tych kar do wysokości, w Towarzystwie Kred. Ziems. przyjętej, t. j. do $\frac{1}{2}\%$ za wszystkie bez wyjątku miesiące. Byłoby to nawet rzeczą słuszną i sprawiedliwą; bo niepłacenie w czasie właściwym rat w większości wypadków jest oznaką ciężkich warunków, w jakich dany stowarzyszony znajduje się. Dlaczego więc pogarszać jego położenie tak nadmierną karą?

Pytanie to niejednokrotnie w naszych Towarzystwach Kred. miejskich w Warszawie i Łodzi było podnoszonem. Pierwszem w tym względzie było Towarzystwo Łódzkie, bo już w jedenastym roku swego istnienia, t. j. w r. 1883 sprawę tę poruszyło. Na skutek wniosku 27 stowarzyszonych, żądających zmniejszenia wysokości kary, Ogólne Zebranie, w d. 3/15 lutego 1883 r., postanowiło zmienić § 77 i karę za pierwsze trzy miesiące dozwolonej zwłoki na $\frac{1}{2}\%$ oznaczyć, a za dalsze pozostałe po 1% na miesiąc. Dyrekcya tego Towarzystwa przedstawiła odpowiedni wniosek Ministrowi Skarbu. W dniu jednak 25 kwietnia 1883 r. (№ 4542), Kancelarya Kredytowa zawiadomiła Dyrekcyę, że Minister Skarbu nie zgodził się na tę zmianę (sprawozdanie Tow. Kred. m. Łodzi za rok 11, str. 5).

---

[1]) Zwrócić jednak należy uwagę na to, że ponieważ postępowanie sprzedażne trwa w Tow. Miejskich tylko 6 miesięcy, to kara ta w miesiącu sprzedażnym, t. j. w styczniu lub lipcu dosięga ogółem 8 do $8\frac{1}{2}\%$. W Towarzystwie Kred. Ziem., gdzie sprzedaż trwa 14 miesięcy, kara ta w końcu postępowania dochodzi do 7% od zaległości.

[2]) Stosownie do § 52 Ustawy, gdyż kary te, jak wiemy, z mocy § 49 zaliczają się do kapitału zasobowego, który stanowi własność wszystkich stowarzyszonych. Ta tylko zachodzi różnica, że ten, kto zbyt często dopuszcza się zaległości, nigdy nie będzie miał w tym kapitale powróconych sobie tylu kar, ile ich zapłacił; ten zaś, który żadnych kar na siebie nie ściągnął, korzystać będzie z kar, płaconych przez swego niedbałego współtowarzysza.

W Towarzystwie Kred. m. Warszawy, sprawa ta najprzód ubocznie poruszoną została na Ogólnem Zebraniu, w d. 8/20 grudnia 1888 r. odbytem, z powodu wniosku o tak zwanej „lokacyi funduszów” ruchomych Towarzystwa, o czem jeszcze wspomniemy. We wniosku tym w § 5 była mowa, że dopuszczony do ulg w opłacie zalegającej raty, będzie płacić od tej opóźnionej raty $\frac{1}{2}\%$ za każdy miesiąc opóźnienia. Wniosek ten dał sposobność ówczesnem Władzom Towarzystwa do wypowiedzenia swego zdania przeciwnego temu zmniejszeniu. Władze te przywodziły, że zbyt mała kara zachęca do opóźnienia zapłaty, że w obec powyższej odpowiedzi Ministra Skarbu, Władze nie uważałyby za właściwe tej samej rzeczy na nowo podnosić bez widoków pomyślnego wyniku. Zaznaczano też, że zmniejszenie do połowy kary za spóźnienie to sprawi, jak przekonywa doświadczenie, że daleko większą ilość nieruchomości trzeba będzie na sprzedaż wystawić. Że jeżeli ciągle będzie płaconem po $\frac{1}{2}\%$, liczba opóźniających zapłatę o wiele wzrośnie i może zabraknąć środków na bieżące potrzeby Towarzystwa. Ogólne Zebranie przeto, idąc za zdaniem swych przedstawicieli, cały ówczesny wniosek odrzuciło. W roku następnym 1889 znów przyszedł pod obrady tenże sam przedmiot na Ogólnem Zebraniu, w. d 7/19 grudnia 1889 r., na skutek wniosku podpisanego przez 32 stowarzyszonych, żądających: „aby Ogólne Zebranie uchwaliło zmianę § 77 w tej formie, ażeby w przeciągu trzech miesięcy zwłoki, pozostawionej stowarzyszonym dla wniesienia należytych rat, liczyło się przez cały czas zwłoki tylko po $\frac{1}{2}\%$ od sta za każdy z tych trzech miesięcy, zaś za pozostałe miesiące do chwili sprzedaży po $\frac{3}{4}\%$ miesięcznie”. Po dłuższych rozprawach jednak i po wyjaśnieniu władz, wniosek o zmniejszenie kar znów upadł znaczną większością głosów. Jak widzimy główne zarzuty sprowadziły się do tego że zmniejszenie kar pociągnęłoby za sobą zwiększenie zaległości, bo dla bardzo wielu właścicieli spekulantów byłoby rzeczą wygodną przetrzymać ratę z karą 6% za czas przetrzymania, a wypożyczać ją lub skupować weksle handlowe i otrzymać za to 7%, 8% lub więcej nawet odsetek; przetrzymanie więc takie zapewniałoby im zysk pewny, a Towarzystwo mogłoby być narażonem na brak gotowizny dla zaspokojenia w czasie właściwym kuponów i listów. Już wówczas obawy te były zupełnie płonne, gdyż Towarzystwa nasze posiadały już dostateczne kapitały zasobowe, którymi ten możebny czasowy niedobór pokryćby w razie potrzeby mogły. Że mogą się znaleźć spekulujący na różnicę między procentem kary i procentem możebnej dla nich lokacyi, to rzecz niewątpliwa. Takimi byliby wszyscy lichwiarze. Lecz najprzód, większości stowarzyszonych oni nie stanowią, bo nie lubią unieruchomiać swych kapitałów w domach i dlatego niechętnie, a w każdym razie nie na długo je nabywają, bo niechcą więzić ich tam na skromny procent 5—7, gdyż rzadko więcej dom przynosi. Czyż jednak dla dokuczenia garstce lichwiarzy, jakaby się jednak między właścicielami znaleźć mogła, godzi się obarczać wysoką karą ogromną większość stowarzyszonych? Przecież wszelkie prawa stanowi się nie dla wyjątków, lecz dla większości. Zmiana więc tutaj była bardzo pożądaną.

Jakoż pogląd Ministeryum zmienił się w tym względzie, bo w roku 1892 zgodziło się na obniżenie stopy kary dla Towarzystwa Kredytowego m. Kalisza, Kijowa i Płocka do $\frac{1}{2}\%$ za pierwsze 2 miesiące zaległości (Zbiór Praw № 624/5 z I poł. 1892 i № 81 z I poł. 1893 r.). Dopiero jednak w r. 1906 Władze Towarzystwa Warszawskiego przyszły także do tego przekonania, że kary są za wysokie i „trzymiesięcz-

na dozwolona zwłoka w opłacie rat, jeśli ma być ulgą istotną, to powinna nią być i co do wysokości kary" i pozyskały za zgodą Ogólnego Zebrania obniżenie kary za te ulgowe miesiące do ½%.

* * *

Prócz tych drogo opłaconych trzech „ulgowych" miesięcy, o których w § 77 jest mowa i przed upływem których sprzedaż rozpoczętą być nie może, Ustawa Towarzystw Kredytowych Miejskich żadnych innych odroczeń w opłacie nie dopuszcza. Inaczej jest w Tow. Kred. Ziem. Tam cały rozdział II-gi Ustawy z r. 1888 (art. 189—196), rzecz o ulgach bardzo szczegółowo omawia. Słowarzyszeni mogą tam otrzymać już to *zwykle* ulgi, już to *wyjątkowe*, już to *nadzwyczajne*, te jednak o tyle są możebne, o ile *środki Towarzystwa na to pozwolą* (art. 189), to jest *o ile ulgi te pogodzić się dadzą z kredytem listów zastawnych i z ogólnym interesem Towarzystwa* (art. 197). To jest warunek najważniejszy. Jeśli więc Towarzystwo czuje się zasobnem, aby bez względu na dopuszczone ulgi zobowiązaniom swoim zadość uczynić, może ich *istotnie* potrzebującym udzielić. Aby mieć do nich prawo, potrzeba udowodnić, albo że dobra zostały dotknięte klęską, skutkiem której właściciel utracił całość lub przynajmniej połowę czystego dochodu rocznego, lub znalazł się w konieczności dla podtrzymania gospodarstwa zrobić nakłady, całoroczny dochód przewyższające (art. 189 Ust. Tow. Kred. Ziem.), lub też, że dobra skutkiem nadzwyczajnych klęsk uległy takiemu zniszczeniu, iż właściciel utracił z nich nietylko całkowity roczny dochód, ale nadto poniósł równą temuż dochodowi stratę, przewyższającą dwuletni średni czysty dochód (art. 191 Ust. Tow. Kred. Ziem.). Z powodu tych klęsk, właściciel ziemski nie zostaje jednak zwolnionym na pewien czas od opłaty należnych od niego rat, lecz stosownie do ważności klęski doznanej, zapłata jednej, dwóch, lub najwyżej czterech rat bieżących i przyszłych rozłożoną mu zostaje na mniejsze kwoty, spłacalne w ciągu pewnej liczby półroczy.

* * *

Pewne koło stowarzyszonych w Towarzystwie Kred. m. Warszawy, zapragnęło także w tem Towarzystwie podobne ulgi ustanowić, nie tyle może z powodu istotnej potrzeby tych ulg, ile raczej z pewnego rodzaju *parti pris*, aby rzecz tę koniecznie przeprowadzić. Władze Towarzystwa długi czas były temu przeciwne. Skutkiem tego przedmiot ten wywołał wiele burzliwych obrad. W końcu jednak same Władze, zmieniając nagle swój pogląd, na Ogólnem Zebraniu 7/19 grudnia 1889 r., wystąpiły z wnioskiem o ustanowienie ulg dla stowarzyszonych w opłacaniu rat na wypadek klęsk, dotykających nieruchomości. Jak wówczas oświadczono, Władze Towarzystwa po licznych naradach w przedmiocie tych ulg, postanowiły dopuścić je *w zasadzie*, lecz na następujących, odmiennych od dawniej żądanych w rozprawach zasadach, bo opartych na rzeczywistem zmniejszaniu się dochodu. Zasady miały być następujące: „1) Ulgi mają być udzielane tylko w wypadkach klęsk, dotykających nieruchomość i powodujących *czasowo* znaczny uszczerbek w jej dochodach, lub w razie, gdyby taki uszczerbek w dochodach nieruchomości nastąpił, choćby w wypadkach

niespowodowanych klęskami; 2) W żadnym razie nie mogą za podstawę do ulg posłużyć okoliczności, odnoszące się do osoby właściciela, a nie do nieruchomości pod bezpieczeństwo pożyczki Towarzystwa poddanej; 3) Przy udzielaniu ulg nie należy spuszczać z uwagi stanu funduszów Towarzystwa tak, żeby nie narazić Towarzystwa na trudności w spełnianiu jego terminowych zobowiązań, a przez to nie oddziałać ujemnie na kurs listów zastawnych". Takiemi to powodując się zasadami, Władze połączone przedstawiły do uznania Ogólnego Zebrania następujące uzupełnienia Ustawy przez dodatek do § 78 (właściwie do § 77): „W razie uszkodzenia nieruchomości przez pożar lub zalew, które jednak bezpieczeństwu pożyczki nie zagraża, oraz w wypadkach dokonywanej przeróbki albo restauracyi, z powodu której zaszła potrzeba usunięcia lokatorów i gdy skutkiem czy to pożaru, czy powodzi, czy przeróbek lub restauracyi, stowarzyszony narażonym został na utratę przynajmniej jednej czwartej części całorocznego dochodu brutto, Dyrekcya jest władną udzielać stowarzyszonym ulgi w opłacie rat, o ile te ulgi dadzą się pogodzić z kredytem listów zastawnych i z ogólnemi interesami Towarzystwa. Ulgi te polegają na rozłożeniu jednej lub dwóch rat najbliższych na równe części, spłacane w ciągu najwyżej czterech następnych półroczy. Od tak rozłożonych rat, stowarzyszony płacić będzie po ½% na miesiąc do *respective* terminu zapłaty, oznaczonego dla każdej części i raty rozłożonej po 1% na miesiąc od uchybienia tego terminu do dnia zapłaty całej należności, przy zachowaniu przepisu § 77 Ustawy, co do liczenia części miesiąca. Oprócz wymienionych na początku wypadków, ulgę skutkować mogących, w innych wyjątkowych, nieprzewidzianych okolicznościach, któreby skutkowały utratę ¼ części całorocznego dochodu brutto, Dyrekcya i Komitet razem zebrane większością przynajmniej ⅔ głosów członków na posiedzeniu obecnych, będą mogły dozwolić ulgi, zawsze jednak w ścisłem zastosowaniu się pod każdym względem do terminów i warunków powyżej określonych". (Zauważyć należy, że w redakcyi tej wzmianka o *czasowej* utracie dochodu pominiętą została choć mieści się w motywach). Wniosek powyższy, poddany pod uchwałę, Ogólne Zebranie bez żadnych rozpraw jednogłośnie przyjęło i upoważniło Dyrekcyę do wyjednania drogą właściwą zatwierdzenia rządu. W wykonaniu tego postanowienia, Dyrekcya w odezwie z dnia 6/18 lutego 1890 r. odniosła się do Kancelaryi Kredytowej z odpowiedniem przedstawieniem. Przedmiot ten jednak długie lata bez rozpoznania w Ministeryum pozostawał. Widocznie Ministeryum uważało zamierzoną zmianę na zbyt zasadniczą, za dążącą do przetworzenia jednej z głównych zasad Ustaw Towarzystw Kred. miejskich, iż raty nieodmiennie w określonej przez Ustawę wysokości w czasie oznaczonym wpływać powinny. Dopiero w r. 1906 przyszło zawiadomienie, że Ministeryum nie zgadza się na nadanie Dyrekcyi władzy udzielania stale ulg, że pozostawia sobie samemu tą władzę, jeśli uważa klęskę za rzeczywistą (patrz część I).

* * *

LVIII. Zarządzenie sprzedaży, jej warunki, ostrzeżenie w hypotece. (§§ 78, 79 i 80).

§ 78. Jeżeli po upływie trzechmiesięcznej zwłoki, cała zaległość nie zostanie zaspokojoną, Dyrekcya przystępuje bezzwłocznie do sprzedaży przez publiczną licytacyę nieruchomości Towarzystwu pod bezpieczeństwo poddanej. Decyzya Dyrekcyi w tej mierze nie ulega apelacyi. (Łączny art. 212 ad 2 Ust. T. K. Z. 1888 r.).

* * *

W Towarzystwach miejskich § 97 wkłada na Wydział Hypoteczny obowiązek przestrzegania, aby dopiero po upływie 3-ch miesięcy zwłoki z § 77 Dyrekcya wydała decyzyę co do sprzedaży stosownie do § 78, a nie wcześniej. Wydania tej decyzyi po upływie czasu zwłoki musi „bezzwłocznie" nastąpić, lecz przyśpieszenie lub opóźnienie dalszych czynności sprzedażnych powinno w pewnej mierze od woli i uznania Dyrekcyi zależeć. Doświadczenie bowiem przez każdą Dyrekcyę każdego Towarzystwa nabyte i znajomość miejscowych stosunków i ludzi dostarcza Dyrekcyi niewątpliwych prawie danych, że pewne nieruchomośc wcześniej, inne później, ale napewno zaległości swe zapłacą. Jedni właściciele są ludźmi ociężałymi, niespieszącymi się przez proste niedbalstwo z zapłatą, inni od swych drobnych lokatorów zbyt prędko komornego wydostać nie mogą, innym praca po za domem dopiero środków zapłaty dostarcza. Więc lepiej czekać, niżeli się śpieszyć i zbyteczne koszta dla nich, a dla siebie zbyteczne czynności przysparzać. Ten ostatni wzgląd ma poważne znaczenie; gdyby bowiem Towarzystwo, *strictissime juris* zechciało wszystkich po trzech miesiącach zalegających w opłacie wywłaszczać i czynności sprzedaży natychmiast rozpoczynać, to dla załatwienia tak olbrzymiej pracy, musiałoby zwiększać ilość swych urzędników i koszta zarządu, padające na ogół stowarzyszonych. Zbyteczna więc surowość dałaby się uczuć wszystkim stowarzyszonym, a nie zaś tylko zalegającym w opłacie. Jednakże nie można dopuszczać do takiego opóźnienia, iżby nadeszła wymagalność 2-giej raty, stąd konieczność zażądania spłaty $^1/_{10}$ części pożyczki, stosownie do § 102 Ustawy, o którym będzie mowa niżej. Gdyby jednak paragraf ten był zniesiony, ku czemu zmierzają wszystkie nasze Towarzystwa, to aby uniknąć zbyt daleko idącej względności, a stąd gromadzenia się niedoborów, należałoby w samej Ustawie oznaczyć ścisły okres czasu dla dokonania sprzedaży. Dziś wynosi 9 miesięcy, najdłużej możnaby go przedłużyć do 10 [1]).

---

[1]) Dyrekcya w Warszawie zwykle dopiero w pierwszych dniach lutego za ratę październikową roku poprzedniego i w pierwszyoh dniach sierpnia za ratę kwietniową postanawia rozpocząć postępowanie sprzedażne. Nad obowiązek jednak wzywa listownie zalegających dłużników o wniesieniu zaległości przypominając, że w przeciwnym razie nieruchomość ich na sprzedaż będzie wystawioną.

Przy wyznaczaniu dni sprzedaży, unikać należy, aby sprzedaże te nie zeszły się ze sprzedażami sądowemi. Te wedle art. 1142 U. P. Sąd. odbywają się w pewnych stałych porach roku. W okręgu Warszawskim pięciokrotnie, a mianowicie: 1) od 1—16 kwietnia; 2) 1—17 lipca; 3) od 1—18 października; 4) od 17 listopada do 1 grudnia (dla majątków ziemskich); i 5) od 1—16 stycznia.

Zbieg tych sprzedaży może wywołać liczne zamieszania i niedogodności, już niejednokrotnie zauważone. Co np. zrobić w takim razie, jeśli nabywca na sprzedaży przez Towarzystwo Kredytowe odbytej, niepewny, czy nie będzie za dni osiem nadlicytacyi, mający przed sobą 30 dni do spełnienia warunków, dowiaduje się, że w ciągu tego czasu ma nastąpić sprzedaż sądowa, której wstrzymaćby inaczej nie mógł, jak tylko płacąc wierzycieli, sprzedaż popierających, a tymczasem sumy ich na szacunku ze sprzedaży przez Towarzystwa Kred. odbytej nie utrzymały się? Co robić, jeśli po odbyciu sprzedaży przez Towarzystwa Kred. komornik sądowy o tem nie uprzedzony, odbędzie w parę dni potem sprzedaż sądowa i kto inny stanie się na niej nabywcą? Wypadki te tylko zaznaczają się tutaj, bliżej zastanowić się nad nimi przyjdzie przy § 98 Ustawy miejskiej. Dla zapobieżenia tego rodzaju zajściom najwłaściwszem byłoby, aby sprzedaże Towarzystwa wyznaczane były, albo na kilka tygodni *przed* czasem sprzedaży sądowych, lub też w dni 8 *po* tym czasie. W pierwszym razie nowonabywca będzie miał czas do spełnienia warunków sprzedaży, przez Towarzystwo dokonanej, w drugim razie nabywca na sprzedaży sądowej musi w ciągu dni siedmiu szacunek uiścić, a tem samem w ciągu tych dni należność Towarzystwu przypadającą zapłacić.

* * *

§ 79. Po nakazaniu sprzedaży przez publiczną licytacyę zalegającej nieruchomości, Dyrekcya układa zbiór objaśnień i warunków podług formy przepisanej. (Łączne §§ 71 i 80 i art. 213, 214 i 234 Ust. T. K. Z. 1888 r.).

UWAGA. Forma i treść zbioru objaśnień i warunków ulegają zatwierdzeniu Ogólnego Zebrania [2]).

* * *

Paragraf 79 i odpowiadające mu art. 213 i 214 Ustawy Tow. Kred, Ziemskiego uczą nas, że Dyrekcye tak jednego jak drugiego Towarzystwa, nakazując sprzedaż zalegającego w opłatach majątku, zarazem układają warunki sprzedaży. Warunki te w ogóle powinny być rozwinięciem przepisów Ustawy i obejmować wskazówki, w jaki sposób nabywca cenę nabycia ma uiścić i objąć nabytą nieruchomość w posiadanie. W Towarzystwach Miejskich wzór warunków tych układa wedle swego uznania Dyrekcya, a zatwierdza je Ogólne Zebranie.

---

[1]) W Ustawie Tow. Kred. m. Warszawy z powodu zniesienia tam Zebrań Ogólnych z mocy prawa z d. 3 maja 1901 r (Zbiór praw № 57 art 1107) w paragrafie tym wyrazy „Zebranie Ogólne" zastąpiono przez wyrazy: „Zebranie Przedstawicieli (czyli pełnomocników).

Skutkiem tego, wzór ten wielce odmienne ma znaczenie od takiegoż wzoru, wedle którego układają się warunki sprzedaży majątków ziemskich w Towarzystwie Kred. Ziem. Tam treść tych warunków prawodawczo ustaloną została w samej Ustawie Towarzystwa (art. 214 i 234, tak co do pierwszej jak i drugiej sprzedaży), która bardzo szczegółowo przepisuje, co one obejmować w sobie winny. Mają więc one moc prawa i są obowiązujące dla stowarzyszonych jak i dla władz, czy to sądowych, czy państwowych. Tego znaczenia i tej powagi mieć nie mogą warunki, do których ułożenia powołaną jest Dyrekcya Tow. Miejskiego, a do ich zatwierdzenia Ogólne Zebranie tegoż Towarzystwa. Ustawodawca nie nadał tak powstałym warunkom mocy prawa i nadać nie mógł, nie wiedząc, co w nich podoba się wpisać danej Dyrekcyi i danemu Ogólnemu Zebraniu. Gdyby więc warunki te okazały się niezgodnemi czy to z Ustawą, czy z ogólnemi przepisami prawa żadnegoby znaczenia i powagi mieć nie mogły i w razie sporu ulegałyby unieważnieniu lub zmianom z mocy wyroku sądowego[1]. Jest to z jednej strony gorzej, a z drugiej i lepiej dla Towarzystw Miejskich, bo warunki te nie wiążą ich tak, jak warunki przepisane dla Towarzystwa Ziemskiego, które tylko w drodze prawodawczej zmianie uledz mogą, Tymczasem Towarzystwa Miejskie, wedle swych potrzeb wedle zmian przez czas i okoliczności wywołanych, mogą bez uciekania się do władzy prawodawczej, zaprowadzać same w tych warunkach wszelkie uzupełnienia i zmiany, jakie doświadczanie im wskazało. We Władzach Towarzystwa Kred. Ziemskiego widoczną jest jednak dążność do nadania warunkom sprzedażnym, przez art. Ust. Tow. Kred. Ziem. ustanowionym, znaczenia tylko przykładu, wzoru, wedle którego warunki układanemi być powinny. Choć trudno się na ten pogląd zgodzić wobec wyraźnego złego lub dobrego przepisu prawa, lecz przepisu stanowczego, przyznać jednak trzeba, że dążność ta jest bardzo uzasadnioną wobec niemożności ustanowienia jednego wzoru na wszelkie wypadki.

Towarzystwa miejskie, za przykładem Towarzystwa Warszawskiego rozwijały i rozjaśniały swoją Ustawę z pomocą tych warunków. W Towarzystwie tem Ogólne Zebranie zaraz w drugim roku istnienia Towarzystwa, zatwierdziło ułożone przez ówczesną Dyrekcyę warunki sprzedaży i zbiór objaśnień (w dniu 3/15 grudnia 1871 roku). Wpływ na nie warunków, w Towarzystwie Kredyt. Ziem. przyjętych, był widoczny, jak to się okazuje z porównania jednych z drugimi. W ciągu jednak swego 40-letniego istnienia Towarzystwo Kred. m. Warszawy zauważyło potrzebę pewnych zmian i uzupełnień, już to dlatego, aby zachęcić do liczniejszego współubiegania się przy sprzedaży, już to dlatego, aby *w jaśniej określonych warunkach postawić nowonabywców.* W tym celu przedstawiła Dyrekcya tego Towarzystwa na zatwierdzenie Ogólnemu Zebraniu w d. 4/16 grudnia 1880 r. odbytem, przerobiony zbiór objaśnień i warunków, a w lat prawie 20 potem znów zostały one na nowo przejrzane, poprawione i uzupełnione, a przez Ogólne Zebranie d. 16 grudnia 1900 r. zatwierdzone.

Ze szczegółowemi uwagami nad temi warunkami spotkamy się w dalszym ciągu przy rozbiorze postanowień Ustawy, odnoszących się

[1]) Ogólne bowiem Zebranie zatwierdzające te warunki skrępowane jest przez postanowienie § 71, iż, tylko „w granicach niniejszej Ustawy" Ogólne Zebranio decydować może i wykraczać przeciwko jej rozporządzeniom nie powinno.

do sprzedaży (a mianowicie przy §§ 88, 89, 90 91, 93, 96). Same zaś najnowsze warunki warszawskie w przypisach pomieszczonemi zostaną.

Paragraf 79 mówi, iż warunki układa Dyrekcya „podług formy przepisanej". Gdzie ta „forma" została przepisana Ustawa nie wskazuje. Zapewne miano tu na myśli warunki obowiązujące Towarzystwo Kredytowe Ziemskie, wedle jego Ustawy, ale o tem należało wyraźnie powiedzieć. Ponieważ tego nie powiedziano, Dyrekcye naszych Towarzystw miejskich bardzo słusznie nie uważając za wzór dla siebie tych warunków.

* * *

§ 80. Nie później jak na dni 80, przed terminem do publicznej licytacyi oznaczonym, Dyrekcya deleguje jedną z osób zostających w służbie Towarzystwa, która wniesie do księgi hypotecznej ostrzeżenie o mającej nastąpić sprzedaży i o wyznaczonym przez Dyrekcyę terminie do takowej, ze wskazaniem notaryusza, przed którym licytacya odbytą zostanie; przytem delegowany projektuje odpowiednią treść do działu III-go wykazu hypotecznego i składa do zbioru dokumentów, decyzyę względem sprzedaży wraz ze zbiorem objaśnień i warunków licytacyi.

Decyzya Wydziału Hypotecznego, dotycząca zapisania w wykazie hypotecznym wyż wzmiankowanego ostrzeżenia o sprzedaży, nie ulega apelacyi. (Łączne § 64, art. 215 i 216 Ust. T. K. Z. 1888 r.).

* * *

Przepisy te wskazują, jaką ma być *pierwsza* czynność ku wywłasz-
czeniu zmierzająca, po za biórami Towarzystwa dokonana: jest nią hy-
poteczne ujawnienie nakazanej sprzedaży. Więc też delegat Towarzy-
stwa przy odpowiednim wniosku w księdze hypotecznej zeznanym,
składa swoje „komisoryum", t. j. upoważnienie od Dyrekcyi, odpis de-
cyzyi nakazującej sprzedaż i objaśnienia wraz z warunkami sprzedaży;
żąda na mocy tych dowodów wpisania ostrzeżenia o dniu sprzedaży
przez Dyrekcyę wyznaczonym i o notaryuszu, przed którym takowa
ma się odbyć. Prócz tych dowodów, Dyrekcya żadnych innych do-
wodów przy tym wniosku nie składa. Dopiero przy wniosku z § 83
dalsze jej czynności ujawniają się.

Jak prędko ma być zapisanem to ostrzeżenie po zapadnięciu po-
stanowienia Dyrekcyi o sprzedaży, o tem nic nie mówi Ustawa; sta-
nowi tylko, że ma to nastąpić nie później jak na dni 80 przed dniem
do sprzedaży oznaczonym. (Ustawa Tow. Kred. Ziemskiego i tego
nawet nie oznacza, więc też Władze Tow. Kred. Ziemskiego uzupełniły
Ustawę swą w ten sposób, iż Dyrekcya Główna przepisała Dyrekcyom
Szczegółowym, aby ostrzeżenia te wnoszone były do wykazów hypo-

tecznych, zalegających dóbr, najpóźniej w dniu 18/30 listopada, jeśli dochodzenie rozpoczęte zostało za raty czerwcowe; najpóźniej w dniu 19/31 maja, jeśli dochodzonemi są raty grudniowe) [1]).

Dyrekcye Towarzystw miejskich, które bardzo trafnie z tej swobody, przez prawodawcę im pozostawionej, skorzystać umiały, chcąc z możliwą oględnością względem swoich stowarzyszonych postępować, przedewszystkiem wpisują ostrzeżenia na te nieruchomości, o których wiadomo z doświadczenia, że dążeniem jest właściciela lub koniecznością ze względu na stan jego spraw, aby nieruchomość była sprzedaną. Później wpisują się ostrzeżenia do księgi tych nieruchomości, które zwykle płacą przed samym dniem sprzedaży. Co do tych zaś nieruchomości, które po raz pierwszy pojawiają się w spisie zalegających, Dyrekcya z wpisaniem ostrzeżenia o sprzedaży wstrzymuje się do ostatniej możliwej chwili (patrz protokół Ogólnego Zebrania Tow. Kred. m. Warszawy z dnia 8/20 grudnia 1888 r.). Najpóźniej zapisują się ostrzeżenia co do tych nieruchomości, które choć część raty uiściły.

Przeciąg czasu, postanowiony między tem ostrzeżeniem a dniem sprzedaży w obu Towarzystwach, ma na celu danie możności i czasu Dyrekcyom dla spełnienia wszelkich czynności, a osobom, których to obchodzi czynienia wszelkich sporów i rozprawiania się co do nich w sądach przed sprzedażą. Chcącym znów ubiegać się o kupno, należało dać czas odpowiedni dla rozpatrzenia się w warunkach, w stanie nieruchomości i przygotowania się do nabycia. Zeznanie tego ostrzeżenia, jak i zachowanie tej przerwy 80-dniowej między dniem wniesienia ostrzeżenia a sprzedażą, prawodawca uważał za tak ważne, iż w Towarzystwach Miejskich wkłada obowiązek na Wydział Hypoteczny czuwania nad ich spełnieniem „z urzędu", jak o tem stanowi § 97.

Obie Ustawy tak ziemskie jak miejskie, aby uniknąć sporów i działań na zwłokę, zgodnie stanowią, iż postanowienie Wydziału Hypotecznego nakazujące zapisania tego ostrzeżenia, nie ulega zaskarżeniu do instancyi apelacyjnej.

* * *

Jakie skutki prawne pociąga za sobą wniesienie powyższego ostrzeżenia do Wykazu Hypotecznego?

Ostrzeżenie to uznać należy za równoważne ze wzmianką o zajęcie nieruchomości na sprzedaż, zapisywaną w Wykazie Hypotecznym z mocy art. 1558 Ust. Post. Cyw. Następstwem tak tej wzmianki jak i ostrzeżenia Towarzystwa będzie niemożność obciążania nieruchomości jakąbądź hypoteką (art. 133 Ust. Hyp. z r. 1818). Skutki stąd wypływające są bardzo poważne, dla późniejszego nabywcy nieruchomości na publicznej sprzedaży. Dla niego bowiem taki tylko stan obciążeń hypotecznych będzie obowiązującym jaki istniał w chwili wniesienia do hypoteki rzeczonego ostrzeżenia o zamierzonej sprzedaży.

[1]) Towarzystwa miejskie ze względu na krótkość pozostawionego im czasu dla spełnienia przedwstępnych czynności sprzedażnych, zwykle na dni 120 wnoszą już ostrzeżenia o sprzedaży, przynajmniej co do nieruchomości stale zalegających.

LIX. Doręczenia zawiadomień o sprzedaży.

§ 81. Jednocześnie Dyrekcya poleca doręczenie krótkich uwiadomień, o wystawieniu na sprzedaż zalegającej nieruchomości i o terminie do publicznej licytacyi, tak właścicielowi zalegającej nieruchomości jak i osobom, które do dnia wniesienia przez Towarzystwo do księgi wieczystej postanowienia o sprzedaży tej nieruchomości objawiły w hypotece swoje do niej prawa, czy to sposobem czystego wpisu, czy sposobem zastrzeżenia lub ostrzeżenia; przyczem Dyrekcya uprzedza, że w razie nie dojścia do skutku sprzedaży, z powodu braku licytantów, naznaczonym zostanie drugi ostateczny termin licytacyi, w którym sprzedaż dopełnioną będzie za zniżoną cenę, lub też nieruchomość Towarzystwu na własność przysądzoną zostanie, bez doręczenia nowych w tym względzie ze strony jego zawiadomień.

Wspomniane zawiadomienia, doręczone być winny przez woźnych sądowych przynajmniej na dni 70 przed terminem naznaczonym do licytacyi, tak właścicielom nieruchomości i wierzycielom, jak i innym osobom interesowanym w miejscu ich zamieszkania, lub obranego w hypotece miejsca pobytu; wierzyciele i inne osoby interesowane, których miejsca pobytu w hypotece nie wskazano, zawiadomione zostaną o mającej nastąpić sprzedaży przez jednorazowe ogłoszenie o tem w czasopismach w § 82 Ustawy Towarzystwa wzmiankowanych.

(Łączne art. 120, 217, 218, 219 i 220 Ust. T. K. Z. r. 1888).

UWAGA 1-sza. Postępowanie spadkowe po właścicielu zalegającej nieruchomości, po jego wierzycielu, lub osobie posiadającej jakiebądź z hypoteki jawne prawa do tej nieruchomości, nie może być w żadnym razie wstrzymywać postanowionej przez Towarzystwo sprzedaży tej nieruchomości. W razie rozpoczęcia takiego postępowania, zawiadomienie o zamierzonej sprzedaży dopełnia się zbiorowo dla wszystkich spadkobierców bez wymieniania ich imion i nazwisk, a samo doręczenie zawiadomienia następuje w obranem w hypotece przez spadkodawcę miejscu przebywania, jeśli zaś takowe nie było wskazanem, to spadkobiercy zawiadamiani zostają przez jednokrotne ogłoszenie w właściwych (§ 82) czasopismach.

UWAGA 2-ga. Dla dopełnienia na żądanie i w sprawach Towarzystwa Kredytowego Miejskiego wszelkiego rodzaju wręczeń i zawiadomień w Ustawie jego wzmiankowanych, przeznaczony będzie przez prezesa sądu Okręgowego... jeden, lub jeżeli Dyrekcya uzna za potrzebne, dwaj stali wyłączni dla niej woźni, z pomiędzy osób mających z mocy postanowienia z d. 19 lutego 1875 r.[1]) prawo być mianowanemi na urząd woźnych sądowych. Pobierają oni z funduszów Towarzystwa płacę etatową i wynagrodzenie podług taksy; uważani będą za zostających w służbie sądowej na równi z woźnymi przy Sądach Okręgowych; obowiązani są utrzymywać przepisane księgi dla zapisywania wszelkich danych im poleceń, o wypełnionych przez nich czynnościach służbowych i podlegają odpowiedzialności według przepisów Ustaw Sądowych.

Wręczenia zawiadomień przez woźnych uważają się za prawne[2]).

UWAGA 3-cia. Wręczenia zawiadomień po za granicami Sądu Okręgowego Warszawskiego, dopełniać będą woźni przez prezesów właściwych Sądów Okręgowych, każdorazowo wyznaczeni, za wynagrodzeniem ich z funduszów Towarzystwa po otrzymaniu dowodu dopełnionego wręczenia.

* * *

Po wniesieniu do hypoteki ostrzeżenia o sprzedaży, następuje *druga czynność* ku sprzedaży zmierzająca; stanowią ją *zawiadomienia o sprzedaży*, jakie właścicielom, ich wierzycielom i „innym osobom interesowanym" (zatem wiadomym z działu III i IV), doręczone być winny. Paragraf 81 mówiący o tem w Ustawie Tow. miejs. z r. 1869, różnił się w treści swej od obecnego § 81 tej Ustawy. Ponieważ naówczas obowiązywał w naszym kraju francuski Kodeks Postępowania Sądowego, więc też powołano się ogólnikowo na jego przepisy, wskazujące, w jaki sposób doręczenia wezwań o sprzedaży w szczególnych wypadkach uskuteczniać się mają, a mianowicie na art. 69 ustęp 8 i art. 447 tegu Kodeksu. Podług pierwszego z tych artykułów, zapozywano do sądu tych, których miejsce zamieszkania nie było znanem, w ten sposób, że zapozew dla nich przeznaczony, wywieszano na głównych drzwiach sali posiedzeń trybunału, odpis zaś tego zapozwu doręczano prokuratorowi przy trybunale, który odbiór poświadczał na oryginale zapozwu.

Według znów art. 447 tegoż Kodeksu, wyrok, zapadły w dawnych sądach, w razie śmierci jednej ze stron, doręczał się „następcom zbiorowo, bez wymienienia ich imion, nazwisk i stanu", w miejscu otwarcia spadku, t. j. w miejscu zamieszkania zmarłego. Jednakże już pod panowaniem tego Kodeksu, zarówno we Francyi jak i u nas, powstawały poważne wątpliwości, czy przepis artykułu 447, ułatwiający jedynie doręczenie i uprawomocnienie zapadłego za życia powoda lub pozwanego *wyroku*, może być stosowanym do wezwań egzekucyjnych wręczanych sukcesorom zmarłych wierzycieli? Osnowa § 81 z roku 1869 wątpliwość tę rozstrzygnęła stanowczo, uznając ten sposób doręczania za prawidłowy.

---

[1]) Obecnie art. 532 i 352^{1-5} Organizacyi Sądowej.

[2]) W Ustawie Radomskiej jest powiedziano w tej uwadze inaczej, a mianowicie, że prezes sądu na żądanie Towarzystwa wyznacza *za każdą razą* woźnego dla doręczeń w Radomiu i w gubernii, ale Towarzystwo może zażądać wyznaczenia stałych ku temu woźnych.

Gdy jednak zaprowadzoną u nas została w r. 1867 reforma sądowa, dawny francuski Kodeks moc swoją utracił, potrzeba więc było pomyśleć o wprowadzeniu do § 81, równie jak do innych paragrafów Ustawy nowych zmian, odpowiednich do zasad nowego prawodawstwa. Skutkiem tego, jak było wyżej mówionem, Ogólne Zebranie Tow. Kred. m. Warszawy w dniu 8/20 grudnia 1876 r. zatwierdziło te zmiany według przedłożenia Władz Towarzystwa, a prawo z dnia 29 marca 1878 r. wprowadziło je do obecnego § 81. Toż samo nastąpiło w Ustawie Towarzystwa Kred. Ziemskiego.

W obu tych Towarzystwach, Ustawy rozróżniają dwa wypadki przy doręczaniu zawiadomień napotykane: właściciele, wierzyciele dzierżawcy, zastawnicy i t. p. albo mają wskazane w księdze hypotecznej zamieszkanie rzeczywiste, lub obrane, albo go nie mają.

W pierwszym razie doręczenia uskuteczniają się: „w miejscu zamieszkania, lub w obranym w hypotece miejscu pobytu" mówi § 81, „w rzeczywistem lub obranem miejscu zamieszkania..." *na podstawie* wiadomości przez sekretarza Wydziału Hypotecznego dostarczonych, mówi art. 218 i 219 Ust. Tow. Kred. Ziems. Z zestawienia przepisów tych dwóch Ustaw wynika: *a*) że w Towarzystwach miejskich, Dyrekcya sama winna się przekonywać o tych miejscach zamieszkań, bądź rzeczywistych, bądź obranych w hypotece i jest za dobroć wręczeń w tych zamieszkaniach odpowiedzialną; *b*) przeciwnie zaś w Tow. Kred. Ziems., odpowiedzialność Dyrekcyi pokrywa odpowiedzialność sekretarza Wydziału Hypotecznego, który wedle art. 217 Ustawy Tow. Kred. Ziem., winien jej dostarczyć wiadomości o miejscu zamieszkania i wedle art. 218 tejże Ustawy Tow. Kred. Ziem., *na podstawie* tego świadectwa doręczają się zawiadomienia, bez obowiązku sprawdzania, o ile to świadectwo jest dokładnem lub nie. Odpowiedzialność to jednak w Towarzystwach miejskich jest więcej naukową jak istotną, gdyż pokrytą ona zostaje przez postanowienie Wydziału Hypotecznego, który z mocy § 86 sprawdza i potwierdza dokładność wszelkich czynności, poprzedzających sprzedaż; (§ znów 102 Ust. Tow. miej. wszelkie koszta, wszelkie niedobory, „z jakiejkolwiekbądź przyczyny" nastąpione, wkłada na właściciela lub nabywcę, więc i koszta unieważnionego postępowania obciążają go także).

Co do sposobu uskuteczniania tych doręczeń art. 219 Ustawy Tow. Kred Ziem. wskazuje na przepisy, zawarte w art. 282 do 289 Ust. Post. Sądowego[1]). Choć Ustawy Towarzystw Kred. miejs. na artykuły te

---

[1]) Art. **282.** Zapozew wraz z łącznikami będzie pozwanemu osobiście doręczonym, gdyby zaś komornik lub woźny w mieszkaniu go nie zastał, pozostawi je domownikom lub zarządzającemu majątkiem. lub domem pozwanego, albo temu z sąsiadów, który zgodzi się zapozew doręczyć i na to podpisze się. (Senat w wyroku № 65 z r. 1882, wyjaśnił, jak powinien postąpić woźny w razie odmowy samego zapozwanego co do przyjęcia zapozwu. Powinien bez względu na tę odmowę, pozostawić zapozew w mieszkaniu; jeśli zaś okaże się to niemożebnem, z jakichkolwiekbądź powodów (np. w razie niewpuszczenia woźnego do mieszkania), zapozew pozostawionym być winien w miejscowym policyjnym lub gminnym zarządzie z zaznaczeniem na drugim odpisie odmowy przyjęcia). Art. **283.** Gdy doręczenie dopełnionem będzie pozwanemu nie osobiście, lecz na ręce innej osoby, komornik lub woźny kopię zapozwu przez siebie podpisaną przybija, w miastach: na domu zarządu policyi, a we wsiach: na domu wiejskiego starosty lub dziesiętnika (u nas sołtysa) i zawiadomi o tem zarząd policyi lub władzę gminną. Art. **284.** Komornik lub woźny, obowiązanym jest na doręczonym zapozwie zaznaczyć czas doręczenia i pozyskać na drugim odpisie poświadczenie odbioru, z oznaczeniem czasu. Jeżeli przyjmujący zapozew nie mo-

nie powołują się, stosują się one jednak i tutaj, ponieważ w obu Towarzystwach, woźni sądowi doręczenia te uskuteczniają (uwaga 2, § 81), pod odpowiedzialnością „według przepisów Ustaw sądowych".

W drugim wypadku zawiadomienie dla osób „mających wpisy hypoteczne bez obranego miejsca zamieszkania z księgi hypotecznej wiadomego„ jak mówi ustęp ostatni art. 219 Ust. Tow. Kred. Ziem, lub „których miejsca pobytu w hypotece nie wskazano", jak mówi ustęp 2-gi § 81 Ust. Tow. miejskich, to zamiast jak dawniej przybijania ich na drzwiach sądu i składania prokuratorowi, ogłasza się je jednorazowo w trzech czasopismach (wskazanych w § 82 Ustawy miejskiej i w art. 221 Ust. Tow. Kred. Ziem.), na dni 120 przed terminem sprzedaży w Tow. Kred. Ziemskiem, a tylko na dni 70 w Tow. Kred. miejs.

Przy wręczaniu w miejscu rzeczywistego zamieszkania, jeśli okaże się, że zamieszkanie to dana osoba opuściła, to należy ją uważać za nie wskazującą swego miejsca pobytu w hypotece i stosując powołane przepisy, trzeba ją zawiadomić o sprzedaży również przez ogłoszenia. Obojętną jest rzeczą, czy wiadomem jest lub nie, gdzie się z tego mieszkania przeniosła. Jakkolwiek bowiem woźni Towarzystwa Kred. m. Warszawy mają sobie polecone wyszukiwanie takich osób, które zmieniły swoje zamieszkanie, lecz nie stanowi to obowiązku prawnego, a mogłoby się stać bardzo uciążliwem, jeśliby dana osobistość zbyt często zmieniała swe mieszkania i jeżeli trzebaby ją od jednego do drugiego miejsca poszukiwać w mieście lub nawet poza miastem, w jakiej odległej miejscowości. Mogłoby to doprowadzić do przepuszczenia względnie krótkiego 70-dniowego czasu na wręczenia przeznaczonego. Przy tylokrotnych jednak przeróbkach Ustaw Tow. Kredytowych w tym właśnie przedmiocie można było usunąć wszelką wątpliwość i przez wyraźny przepis rzecz tę rozstrzygnąć. Tembardziej należało to uczynić ze względu na uciążliwą lecz stanowczą i jasno wygłoszoną przez nową Ustawę sądową zasadę w artykułach od 293 do 299, iż osoby, których miejsce zamieszkania nie może być wskazanem, wzywane są do sądu, przez *trzechkrotne* ogłoszenia w „Wiadomościach Senackich" i aż w *dwóch* dziennikach. wychodzących w państwie w języku francuskim i w niemieckim, wskazanych ku temu przez Ministra sprawiedliwości. Czas stawiennictwa w takich razach art. 299 Ust. Post. Sąd. oznacza aż na miesięcy sześć!

Przez dzienniki również zawiadamiać należy o sprzedaży niewylegitymowanych spadkobierców, jeśli zmarły spadkobierca nie miał obranego w hypotece miejsca zamieszkania. Jeśli jednak zamieszkanie

---

że lub nie chce poświadczyć odbioru, komornik lub woźny zaznaczy to na obu odpisach zapozwu, komu i kiedy mianowicie takowy doręczył i dla czego nioma poświadczenia odbierającego. Art. **285**. Komornik lub woźny, w przypadku niewynalezienia żadnej z osób w art. 282 wymienionych, oprócz zachowania przepisu w art. 283 zawartego, pozostawia dla wręczenia pozwanemu odpis zapozwu urzędnikowi policyi, a na wsi, miejscowej władzy gminnej lub wiejskiej, lub słudze policyjnemu (sołtysowi lub dziesiętnikowi). Art. **286**. Komornik lub woźny. przy doręczaniu zapozwu, może wedle swego uznania, przybrać jednego lub dwóch świadków, lub użyć jako świadków miejscowych, sług policyjnych, w razie odmowy przez pozwanego lub jego domowników przyjęcia wezwania. Art **287**. Zapozew może być doręczonym i po za domem. Art. **288**. W powództwach przeciwko stowarzyszonym i współkom, zapozew doręczonym będzie zarządzającemu kantorem, lub stowarzyszeniem lub jego ajentowi, a spółkom firmowym, lub domom handlowym, jednemu z uczestników zamieszkałych w miejscu, gdzie się znajduje firma. Art. **289**. W sprawach przeciwko osobie uznanej za upadłą, zapozew doręcza się temu kto z wyroku sądu zawiaduje jej sprawami.

to było wskazanem, to zawiadomienie dla tych nieznanych sukcesorów dopełnionem być ma w tem zamieszkaniu zbiorowo dla wszystkich, bez wymienia ich z imion i nazwisk. Z tego przepisu wynika, że choćby spadkobiercy do hypoteki się zgłosili, choćby o swoich prawach dali znać, lecz jeśli dla jakichkolwiekbądź powodów nie zostali uznani za uprawnionych przez Wydział hypoteczny i do wykazu nie zostali wpisani, to uważać ich należy za spadkobierców nieznanych; uwaga 1-a pod § 81 żadnego rozróżnienia nie czyni co do stanu, w jakim się znajduje postępowanie spadkowe.

Różnice, jakie w sposobie postępowania w tych razach dopatrzeć można między Ustawami obu powyższych Towarzystw, przejawiają się w tem, iż w Ustawie miejskiej wręczenia dla wszelkiego rodzaju spadkobierców czynionemi są tylko w tym razie, jeśli było *obrane* w hypotece miejsce zamieszkania przez spadkodawcę. W Tow. Kred. Ziemskiem Ustawa nakazuje (art. 219) doręczanie nawet wtenczas, gdy nie ma obranego zamieszkania, lecz tylko jest znanem zamieszkanie rzeczywiste (ma się rozumieć o tyle, o ile jest znanem z księgi hypotecznej). Prócz tego tenże artykuł rozróżnia: czy idzie o spadek po wierzycielu lub innym interesowanym, czy też po właścicielu dóbr; jeżeli postępowanie spadkowe toczy się po właścicielu lub jednym ze współwłaścicieli dóbr, doręczenie zawiadomienia powinno *jeszcze* nastąpić i w samych dobrach na sprzedaż wystawionych. Tego przywileju nie mają wierzyciele, dzierżawcy, zastawnicy i t. p.

Obie Ustawy przytem zaznaczyły jak najwyraźniej, że otwarcie spadku po kimkolwiekbądź, biegu dochodzenia nie wstrzymuje (uwaga 1-sza § 81 Ust. T. K. M. i art. 219, ustęp 2-gi Ust. T. K. Z.) Było to koniecznem ze względu na zasady, wygłoszone przez art 877 Kod. Cyw. i art. 959, 961 i 1518 nowej Ust. Post. Sąd. Według tych przepisów, jeśli za życia dłużnika nie przystąpiono do wykonania wyroku, to wykonanie wstrzymuje się i nie może być rozpoczętem na nowo, aż po doręczeniu spadkobiercom tytułów wykonawczych i nakazu o zapłatę. W razie zaś śmierci dłużnika po rozpoczętem wogóle dochodzeniu, takowe wstrzymuje się na czas przepisany do przyjęcia spadku i namysłu, t. j. na 3 miesiące i dni 40. Wyjątkowo sąd może, jeśli uzna za stosowne, nakazać dalsze dochodzenie. Wyjątkowo także sprzedaż majątku nieruchomego tylko wtenczas nie ulega wstrzymaniu, jeśli ogłoszenia o niej, przed śmiercią właściciela były już zrobionemi. Ten stan rzeczy byłby więc wielce niedogodnym dla Towarzystw Kredytowych, mógłby przedłużyć określony przez Ustawy czas postępowania sprzedażnego i postawić je w niemożności dokonania sprzedaży.

* * *

Ustawy wszystkich Towarzystw obowiązek dokonywania doręczeń powierzają woźnym sądowym, jako dającym większą rękojmię prawidłowego działania, niż każdy inny doręczający. Aby usunąć jednak wątpliwość, czy woźni sądowi nowych sądów, mający szczegółowo wskazane swoje czynności w art. 352^{1-4} Ustawy o urządz. sądowych i pobierający stałe uposażenie, mogą załatwiać doręczenia w interesach Towarzystw Kredytowych, ustawodawca w dodanej 2-giej uwadze do dawnej treści § 81 U. T. K. M. i w art. 219 U. T. K. Z., w uwadze przy nim zamieszczonej, postanowił wyraźnie, iż doręczenia te uskuteczniać będą woźni sądowi, a z pomiędzy nich ci, których do tego prezes sądu okręgowego wyznaczy. Pobierają oni za to płacę

stałą nie od sądu, lecz od Towarzystwa, a nadto jeszcze wynagrodzenie za każde doręczenie, podług ogólnej taksy sądowej dla woźnych. Zachowywać oni winni wszelkie rozporządzenia, dla zwykłych woźnych sądowych wydane, a więc winni mieć książki do zapisywania wszelkich swych czynności i poddani są takiej samej odpowiedzialności za te czynności, jak wszyscy inni woźni sądowi. W uwadze 2-giej § 81 upoważniono do tych doręczeń po za granicami okręgu sądu, gdzie dane Towarzystwz Miejskie istnieje—woźnych innych okręgów, lecz ku temu winni oni być przez właściwych prezesów na każdy raz wyznaczeni. Obecnie (1909 r.) zapadło prawo o zastąpieniu w tych doręczeniach woźnych przez pocztę. Prawo to dotąd w życie nie jest wprowadzone. Gdy to nastąpi, bezwątpienia Towarzystwa Kredytowe postarają się ten sposób doręczania wprowadzić do swoich Ustaw, jako mniej kłopotliwy i mniej kosztowny.

* * *

Przy stosowaniu § 81 Ustawy miejskiej i art. 219 Ust. T. K. Z. powstało pytanie, co robić jeżeli znajdzie się między wierzycielami taki, którego zamieszkanie jest wskazane w bardzo oddalonej stronie państwa np. w kraju Nadamurskim? Jak wiadomo, pomysły tego rodzaju powstały w głowach nierzetelnych dłużników lub ich doradców, liczących na to, że posłanie takiemu wierzycielowi aż tam zawiadomienia bardzo dużo czasu wymagać będzie ze względu na odległość (art. 300 Ust. Post. Sąd. dolicza do terminu zawezwania po zwykłyc' drogach wiorst 50, po drogach żelaznych wiorst 300 na dzień). Uniemożebniło by to sprzedaż, gdyż ta podług § 81 może nastąpić dopiero w dni 70 po dacie doręczenia, a wedle art. 218 Ust. Tow. Kred. Ziem. w 120 dni, a tymczasem zaś przesłanie i powrót zawiadomień więcej jak 70 lub 120 dni trwać może, Gdyby wybieg ten się udał, stanowiłby trudność prawie nie do pokonania i udaremniłby wszelkie sprzedaże. Więc też bardzo trafnie i rozumnie Wydziały hyp. Warszawskie nadużyciu temu zaradziły. (Księga hypoteczna domu Nr. 725, decyzya z dnia 27 maja 1888 r. Księga dóbr Zuzinów pow. Zuzinów pow. Gostyński, decyza z dnia 19 grudnia 1888 r.). Wydziały te jednozgodnie uznały, że pod słowami użytemi w art. 27 Ust. hyp. obranie zamieszkania *„w kraju"* należy rozumieć część państwa, dla której Ustawa hypoteczna w roku 1818 została wydaną, a Izba Sądowa pogląd ten zatwierdziła [1]).

[1]) Ze względu na ważność przedmiotu, przytacza się tutaj w dokładnem streszczeniu wyżej powołaną decyzyę, zapadłą w księdze wieczystej dóbr Zuzinów pow. Gostyński: „zważywszy, że Antoni Lehman, właściciel tego majątku przez wniosek № 64 zarzucił nieważność spełnienia formalności przy sprzedaży majątku przez Tow. Kred. Ziem., polegającą na tem, że wierzyciel sumy 895 rb., Stanisław Wejnberg nie był zawiadomionym o sprzedaży, że jednak Wejnberg nie przyjmował udziału przy zeznawaniu aktu pożyczki, a więc żadnego miejsca zamieszkania dla skutków tego aktu nie wybierał, lecz wybranem tylko zostało dla niego prawne miejsce zamieszkania w Petropawłowsku Nadamurskiego Okręgu przez samego właściciela majątku, Lehmana, niemającego co do tego odpowiedniego upoważnienia od Wejnberga, a więc i nie mającego do tego prawa (Dzieło Jozefowicza o Hypotekach str. 101), tym sposobem należy uznać, że Wejnberg nie miał wcale obranego zamieszkania prawnego, że chociażby nawet to miejsce zamieszkania było wybranem przez samego Wejnberga, to obranie takowego w Petropawłowsku nie odpowiada art. 27 Ust. hyp. 1818 r., gdyż każdy, wnoszący swoie prawa do hypoteki, obowiązany jest wybrać miejsce w gra-

To rozumowanie Wydziałów hypotecznych i Izby Sądowej możnaby poprzeć jeszcze powołaniem się na wstęp, poprzedzający prawo z r. 1818, oraz na art. 145 i na samo zakończenie tegoż prawa. We wstępie tym powiedzianem jest, iż Cesarz Wszech Rosyi Aleksander I: „Wszem wobec i każdemu komu o tem wiedzieć należy, *a mianowicie obywatelom Królestwa Naszego Polskiego* wiadomo czynimy, iż Izba Senatorska i Izba Poselska... uchwaliły co następuje..." (Dz. Praw, tom 5, str. 295). Widocznem więc jest, że prawo to tylko Królestwo Polskie miało na względzie. Toż samo wynika z art. 145, w którem oznaczono różne okresy czasu dla ustalenia własności dóbr „dla każdego Województwa", i powołano w nim *tylko* Województwa, stanowiące Królestwo Polskie. W zakończeniu tego prawa taż sama myśl jest wypowiedzianą, bo dla nadania mu mocy wykonawczej powołano się na art. 150 Statutu Organicznego, *tylko* dla Królestwa Polskiego wydanego i rozkazano, aby dla wykonania było przesłanem do „wszystkich władz krajowych". W tych więc granicach „kraj" w art. 27 Ustawy pojmować należy. Wobec powyższego wyrokowania zniknąć powinny te wymyślone zamieszkania, zwykle w Petropawłowsku lub Chabarówce wskazywane; nasi notaryusze nie powinni nawet przyjmować aktów, w którychby podobne zamieszkania były podawanemi, gdyż to obraża dobre i uczciwe pojmowanie art. 27 Ustawy hyp.

* * *

Doręczenie ma być uskutecznione *właścicielowi*. Tak stanowią obie Ustawy. Kogo tu jednak za właściciela Ustawy te uważają? Bezwątpienia jest nim ten, na kogo tylko tytuł własności w dziale II Wyk. hyp. jest przepisanym. Lecz co robić, komu wręczać, jeśli z tych lub innych powodów tytuł własności nie jest ustalonym? jeśli np. jak się to często zdarza, różni nabywcy nie spełniwszy warunków przez prawo lub umowy wymaganych, nie zostali skutkiem tego wpuszczonymi do Wykazu hyp. i prawa ich przez „zastrzeżenie" w Wykazie są zaznaczone? W takim razie uważać należy, że Dyrekcya ma obowiązek zarządzenia doręczeń *wszystkim* tak ujawnionym właścicielom, poczynając od tego, który dotąd pozornie jeszcze jako właściciel w Wykazie hyp. czystym wpisem jest ujawniony; doręczenia trzeba by skuteczniać nietylko w zamieszkaniach w hypotece wskazanych, lecz i na miejscu dla uniknięcia wszelkich zarzutów.

nicach kraju, dla którego było wydane prawo hypoteczne, t. j. w granicach Królestwa Polskiego; że mimo to jednak Stanisław W. był w czasie właściwym zawiadomionym o sprzedaży, stosownie do § 5 Post. Komitetu do spraw Król. Pol. z dnia 1 lipca 1876 r. przez ogłoszenia w pismach publicznych... na 120 dni przed terminem sprzedaży w duchu § 10 przepisów egzekucyjnych Tow. Kred. Ziem. z dnia 28 czerwca (10 lipca) 1860 r., że więc skutkiem tego zarzuty A. Lehmana są pozbawione wszelkiej zasady". Izba sądowa 15 lutego 1889 r. postanowienie to Wydziału Hypotecznego zatwierdziła (№ 46 Ap./89 I Dep.), przywodząc: 1) Że z mocy art. 27 Ust. hyp. 1818 r. wszelkie wręczenia dotyczące praw i obowiązków hypotecznych, uskuteczniają się w obranem zamieszkaniu prawnem „w kraju", t. j. w granicach, w których obowiązuje Ust. hyp. z r. 1818 r. 2) Że ten zasadniczy przepis, wbrew twierdzeniom Lehmana, nie został zmieniony przez żadne nowe prawa ustanowione dla gubernii Król. Pol., ani też przez Ustawę Tow. Kred. Ziem. 3) Ze więc skoro w wyk. hyp. dóbr Zuzinów zupełnie nie wskazano ani rzeczywistego, ani obranego zamieszkania Wejnberga w granicach Warsz. Okręgu Sąd., Tow. Kred. Ziem. zupełnie prawnie, odnośnie do tego wierzyciela, uskuteczniło przepisane przez Ustawy Tow. ogłoszenia".

Jeśli właściciel jest upadłym dłużnikiem, należy wezwać jego przedstawiciela: kuratora lub syndyka, nie pomijając jednak wezwania jego samego, bo upadłość może być zniesiona i on przywróconym do praw, choć to nie zaraz w hypotece bywa ujawnionem.

* * *

Dyrekcye naszych Towarzystw Kredytowych Miejskich, dla zmniejszenia czynności i oszczędzenia kosztów, mogłyby w tych doręczeniach pomieszczać jeszcze, kiedy odbywać się będzie w razie potrzeby powtórna sprzedaż i relicytacya. Choć Ustawy tego rodzaju wszystko przewidujących ogłoszeń wyraźnie nie ustanowiły, jednak skoro pozwala na pomieszczenie zawiadomienia o 2-giej licytacyi czyli o dwóch czynnościach, to dla czego o 3-ch nie mogłoby być wzmianki? w braku wyraźnego w tym względzie zakazu, ogłoszenia takie uznać by należało za prawidłowe. To zmniejszenie liczby oddzielnych ogłoszeń nikomu krzywdy nie wyrządza, a oszczędza kosztów i czasu, i ostrzega na długo przed tem o dniach możebnych nadlicytacyi, relicytacyi lub powtórnej sprzedaży. Jednakże kasacyjny Dep. Senatu jest wręcz odmiennego zdania. Wypowiedział to w wyroku № 36/98 r. w sprawie z Tow. Kred. Tyflisk[i]m, w którym podobnego rodzaju ogłoszenia miewały miejsce. Senat uznał je za niedostateczne, „za nieodpowiadające celowi ogłoszeń — ujawnienia mającej się odbyć sprzedaży i zawezwania chcących się ubiegać o nabycie; za zmuszające tych ubiegających się do sprawdzania w biurach Towarzystw czy pierwsza sprzedaż doszła do skutku czy nie? To zniechęcało by nie jednego, a szczególniej nie mających czasu lub możności robienia tych sprawdzań; mogło by także narażać na niepotrzebne przybycie dla stanięcia do drugiej sprzedaży — wtenczas, kiedy pierwsza już się odbyła. Celem prawa nie może tu być utrudnianie współubiegania — i dlatego powinny mieć miejsce oddzielne: samoistne ogłoszenia o spełznięciu pierwszej sprzedaży i wyznaczeniu drugiej". Nie można zaprzeczyć, że względy na doświadczeniu oparte, za tym poglądem przemawiają.

* * *

Co zawierać powinny te zawiadomienia? Ustawa Tow. Kred. Miejskich szczegółowo tego nie przepisuje, § 81 mówi tylko, że zawiadomienia te, prócz wiadomości o dniu sprzedaży, zawierać winny ostrzeżenie o możebności przejścia nieruchomośai na rzecz Towarzystwa, jeśli powtórna sprzedaż od zniżonego szacunku nie dojdzie do skutku; zamieszczenie więc innych szczegółów postanowionem zostało uznaniu Dyrekcyi. Każdy chcący się o nich dowiedzieć może powziąć wiadomość o tych szczegółach z księgi hypotecznej, z dokumentów tam złożonych na dni 45 przed sprzedażą stosownie do § 83.

W Ustawie Tow. Kred. Ziemskiego z r. 1888 jest inaczej. Tam, w art. 218 wyraźnie nakazanem jest, co w zawiadomieniu „wskazać należy".

* * *

Nakoniec, tak w jednej jak i w drugiej Ustawie prawodawca stanowi, że nie wszelcy wierzyciele danej nieruchomości zawiadomienie to mają otrzymać. Ustawy rozróżniają tutaj tych wierzycieli, którzy objawili swoje prawa przed wniesieniem lub po wniesieniu do

działu III-go Wykazu hyp. ostrzeżenia o sprzedaży. Zawiadomienia otrzymują ci tylko, którzy przed tem ostrzeżeniem byli wiadomi z hypoteki. Późniejsi wierzyciele nie otrzymują ich wcale. Było to koniecznem ze względu na to, że jeżeliby należało wszystkich bez różnicy zawiadamiać o sprzedaży w oznaczonym przez Ustawę czasie, sprzedaż nigdyby do skutku nie doszła i z łatwością udaremnioną by być mogła (§ 81 Ust. miejsk. i art. 217 Ust. Tow. Kred. Ziem.).

* * *

Na zakończenie wspomnieć należy, iż niedawne wyrokowanie Senatu, wyjaśniające znaczenie art. 35 kod. cyw. pol. z r. 1825 co do niemożności wręczań w zamieszkaniach prawnych, obieranych w aktach urzędowych lub innych, nie może się stosować do wręczeń w tych prawnych zamieszkaniach, uskuteczniany[c]h na zasadzie Ustaw hypot. i Ustaw Tow. Kredytowych. Senat w postanowieniu swojem z dnia 21 maja 1891 r. miał jedynie na względzie doręczenia w sprawach sądowych, spornych i zgodnie z treścią art. 35 Kod. Cyw. pol. wyrzekł, iż dochodzenie należności z aktu, obejmującego zamieszkanie prawne, następować *może* przed sądem tegoż zamieszkania, lecz zapozew pozwanemu w zamieszkaniu rzeczywistem doręczonym być winien, bo od tego wcale nie zwalnia powołany art. 35. Przyznać należy, że to pojmowanie tego artykułu znajduje poparcie w redakcyi art. 111 Kod. Cyw. francuskiego, obowiązującego u nas do roku 1825 i bardzo nie udatnie przerobionego w art. 35 [1]).

LX. Obwieszczenia o sprzedaży.

§ 82. Prócz tego Dyrekcya układa krótkie obwieszczenia o sprzedaży zalegającej nieruchomości, z nadmienieniem, że zbiór objaśnień i warunków sprzedaży znajduje się w hypotece i w Dyrekcyi Towarzystwa.

Obwieszczenie to winno być zamieszczone trzykrotnie w Dzienniku Warszawskim i w dwóch innych czasopismach, wychodzących w Warszawie, w przerwach czasu przynajmniej ośmiodniowych, tak, aby ostatnie ogłoszenie dopełnionem było nie później, jak na dni 50 przed sprzedażą.

---

[1]) Dawny art. 111 tak brzmiał: „Jeżeli w akcie, strony do niego wchodzące, lub jedna z nich do wykonania tegoż aktu, obrały zamieszkanie w innem miejscu, a nie w miejscu rzeczywistego zamieszkania, *wręczenia*, *skargi* i poszukiwania, odnoszące się do tego aktu będą mogły być dopełnione w zamieszkaniu umówionem i przed sędzią tego zamieszkania". Nie wiadomo z jakich powodów prawodawcy z r. 1825 ograniczyli działalność art. 35 tylko do poszukiwań, opuścili zaś wyrazy: „*wręczenia*" i „*skargi*".

Wyżej wspomnione obwieszczenie doręcza się także właścicielowi zalegającej nieruchomości, nie później, jak na dni 50 przed sprzedażą, nietylko w jego rzeczywistym lub obranem w hypotece zamieszkaniu, lecz także u rządcy domu, lub u osoby, która według poświadczenia władzy policyjnej, zajmuje się prowadzeniem ksiąg ludności w domu Towarzystwu pod bezpieczeństwo poddanym.

Jednocześnie z doręczeniem właścicielowi powyższego obwieszczenia, takowe wywieszonem zostaje:

a) na głównych drzwiach nieruchomości na sprzedaż zajętej; b) w Sądzie Okręgowym . . . . w miejscu na ten cel wyznaczonem; c) w izbie przyjęć Wydziału Hypotecznego miejskiego; d) na drzwiach Kancelaryi Sędziego Pokoju właściwego Oddziału; e) w Zarządzie Magistratu miasta . . . . f) na drzwiach prowadzących do Kasy Towarzystwa.

Zaświadczenie woźnego o doręczeniu właścicielowi i wystawieniu obwieszczenia w wyżej wymienionych miejscach, uważa się za dostateczne. (Łączny art. 221 Ust. T. K. Z. 1888) [1]).

* * *

Paragraf 82 i odpowiadający mu art. 221 Ustawy Tow. Kred. Ziem. z roku 1888, mówią o *trzeciej czynności*, poprzedzić mającej sprzedaż i również pod nieważnością zastrzeżonej (jak to wynika z § 97 Ustawy miejskiej). Są to ogłoszenia w dziennikach. Ogłoszenia te powtarzają się 3 krotnie w przerwach „przynajmniej" ośmiodniowych i co najmniej w trzech pismach,—a ostatnie powinno uprzedzić sprzedaż co najmniej na dni 50. W Tow. Kred. m. Warszawy tylko jeden dziennik jest wskazanym t. j. Dniewnik Warszawski, w którym ogłoszenia obowiązkowo czynione być mają. Wybór dwóch innych pozostawiono Dyrekcyi. W innych Towarzystwach obwieszczenia te zamieszczać należy w 3-ch dziennikach, wszystkich w Ustawie samej wskazanych t. j. w Dzienniku Warszawskim, Dzienniku Gubernialnym i gazecie miejscowej. W jednej tylko Łodzi ogłoszenia zamieszczają się wyjątkowo w dwóch dziennikach: w Dzienniku Warszawskim i Gazecie Łódzkiej.

Obowiązek zamieszczania obwieszczeń tylko w pismach w Ustawach wymienionych jest wielce krępujący i niebezpieczny. Prawo

[1]) Zmiany w Ustawach innych Towarzystw, są w dalszym ciągu wskazane.

nie powinno czynić zależnem ważności pewnej czynności prawnej, tak jak tutaj całego postępowania sprzedaży od istnienia, lub nieistnienia danego dziennika. W istocie coby się stało z rozpoczętemi licznemi sprzedażami, gdyby wymieniony w Ustawie dziennik z tych lub innych powodów zaprzestał wychodzić? Dla pozyskania w tym względzie zmiany Ustawy na drodze prawodawczej, trzebaby zwoływać Ogólne Zebranie i uchwały jego przedstawiać do zatwierdzenia Ministrowi Skarbu, a zanim to nastąpi, może upłynąć rok i więcej czasu (jak to było co do zatwierdzenia zmian w przepisach egzekucyjnych, które przyjęte przez Ogólne Zebranie w grudniu 1876 roku, pozyskały zatwierdzenie w 1878 roku). Gdyby więc i tutaj to się zdarzyło, wszystkie sprzedaże na długo musiałyby być wstrzymane, zalegające raty mnożyłyby się i Towarzystwu mogłoby zabraknąć gotowizny na pokrycie bieżących wypłat. Bez porównania więc byłoby właściwszem w § tym postanowić, że obwieszczenia zamieszczone być mają w dzienniku urzędowym, jaki w danej miejscowości w danej chwili wychodzić będzie. Już obecnie Towarzystwa miejskie, nie mając w swych miastach dzienników w Ustawie wspomnianych, drukują swe obwieszczenia w pismach pod innymi tytułami wychodzących. W najtrudniejszem położeniu był Płock, gdzie żadne pismo nie urzędowe w ciągu wielu lat nie wychodziło, a Ustawa mówiła o Gazecie Płockiej [1]).

* * *

Ustawy Towarzystw miejskich wymagają jeszcze dopełnienia innych czynności, nieznanych w Tow. Kred. Ziemskich, a mianowicie wystawienia, czyli *rozlepienia obwieszczeń* o sprzedaży na drzwiach różnych głównych gmachów miasta. Wedle treści tego § z przed r. 1878, obwieszczenia te miały być wywieszane w Trybunale cywilnym na tablicy w sali przyjęć istniejącej. Obecnie, na skutek prawa z r. 1878,. pomieszczają się w Sądzie Okręgowym „w miejscu na ten cel wyznaczonym", dalej w sali przyjęć Wydziału hypotecznego, na drzwiach Kasy Towarzystwa, na głównych drzwiach sprzedawanej nieruchomości, na drzwiach kancelaryi sędziego pkkoju, w oddziale którego nieruchomość ta znajduje się i wreszcie (czego przed r. 1878 nie było) w Zarządzie Magistratu m. Warszawy. W Tow. Kr. Ziem. zamiast tego rozlepiania obwieszczeń, podług art. 222 Ustawy, jedynie tylko lista dóbr wystawionych na sprzedaż wywiesza się w biurze każdej Dyrekcyi Sz. „w miejscu widocznem i dla publiczności dostępnem", jak mówi instrukcya.

Nie dość na tem. Towarzystwa Miejskie obowiązane są doręczać jeszcze te obwieszczenia takie same, jak w dziennikach były zamieszczone, *właścicielowi* zalegającej nieruchomości i to w czasie ściśle określonym, bo nie później jak na dni 50 przed sprzedażą i to nietylko w jego rzeczywistem lub obranem w hypotece zamieszkaniu, lecz także u rządcy domu lub u osoby, która prowadzi księgi ludności w wystawionym na sprzedaż domu. Przyznać trzeba, że to ponowne zawiadomienie jest niepotrzebnym zbytkiem, gdyż własciciel w tym samym

[1]) Towarzystwo Kaliskie znalazło się w takim położeniu w r. 1892/3, gdy „Kaliszanin" przestał wychodzić. Dyrekcya rozwiązała to zadanie bardzo właściwie choć mniej może ustawowe: Nie mogąc robić ogłoszeń w dzienniku nie istniejącym — postanowiła za to zwiększyć ilość rozlepiań i pomieszczać je na rogach ulic—o czem zawiadomiła prezesa Sądu Okręgowego i notaryuszów.

prawie czasie, bo na dni 70 przed sprzedażą, otrzymał już zawiadomienie o niej i o jej dniu z mocy § 81 Ustawy i znów na dni 50 przed licytacyą zawiadomienie o tem samem otrzymuje! W przerwie więc dwudziestodniowej dwa jednobrzmiące prawie dostaje doręczenia. Użyteczność tego doręczenia w tem chyba dopatrzećby można, iż jest ono ponownem przypomnieniem dla właściciela—i jego przedstawicieli o dopuszczonej zaległości i grożącej sprzedaży. Doręczenie to jednak jest bardzo uciążliwem, — gdyż zmusza Dyrekcyę przy każdej sprzedaży do pozyskania na drodze urzędowej od Władz policyjnych zawiadomienia kto prowadzi księgi meldunkowe!

* * *

Co obejmować mają ogłoszenia o sprzedaży? Ustawa Tow. Kred. Miejskich szczegółówo tego nie przepisuje, § 82 wymaga tylko w nich wzmianki, że warunki licytacyjne znajdują się w hypotece i w Dyrekcyi Towarzystwa.

Ustawa Tow. Kred. Ziemskiego z r. 1888 jest więcej wymagającą i art. 221 żąda, aby ogłoszenia te obejmowały takie same wiadomości, jakie podług art. 218 powinny być zamieszczonemi w samych doręczeniach. Tego trzymają się i Towarzystwa Miejskie.

LXI. Poświadczenie dopełnionych czynności i rozpoznanie zarzutów (§§ 83—86).

§ 83. Dowody o dopełnieniu powyższych formalności, Dyrekcya składa, przez osobę w niej urzędującą, przy stosownym wniosku, do księgi hypotecznej, nie później jak na dni 45 przed dniem wyznaczonym do sprzedaży. (Łączny art. 223 Ust. T. K. Z. 1888).

* * *

Paragrafy 83 — 86 Ustaw Tow. Kred. Miejskich i art. 223 — 225 Ustawy Tow. Kred Ziemskiego, powtarzając prawie dosłownie art. 12 i n. prawa o egzekucyi należności Tow. Kred. Ziem. z roku 1860, stanowią one jaką ma być *czwarta czynność* przed nastąpieniem sprzedaży. Jest nią złożenie do księgi hypotecznej dowodów o dopełnieniu poprzedzających czynności i poświadczenie przez Wydział hypoteczny, w księdze hypotecznej zapisane, *że wszelkie przepisy o sprzedaży dopełnionemi zostały*.

W celu dania Wydziałowi hypotecznemu możności rozpoznania tych dowodów i wyrzeczenia, czy dokonano je prawidłowo, lub nie prawidłowo, § 83 i art. 223 U. T. K. Z. przepisują, że *przedewszystkiem* na sto dni przed terminem sprzedaży dóbr w Tow. Kred. Ziemskiem, a na dni 45 w mieście, złożonemi być mają Wydziałowi hypotecznemu przy wniosku zeznanym (u notaryusza do sprzedaży wyznaczonego) dowody, usprawiedliwiające spełnienie trzech wyżej wspomnianych i przepisanych w §§ 80, 81 i 82 Ustaw miejskich, (zaś w art. 215 i 221 Ust. Tow. Kred. Ziem.), obrządków. Daje to osobom, których to obchodzi, możność przejrzenia tych dowodów i sprawdzenia ich ważności. Złożenie to następuje dość wcześnie przed sprzedażą, aby

chcący robić zarzuty z powodu dopuszczonych uchybień mieli ku temu dosyć czasu. W Towarzystwach Kredytowych Miejskich mają oni na to, tylko pięć dni czasu. Wynika to z zestawienia § 83 z następnym zaraz § 84, stanowiącym, że spory te na dni 40 przed licytacyą wyniesione być muszą. Jest więc rzeczą bardzo właściwą, że zachowanie tego 45-dniowego terminu również pod nieważnością całego postępowania jest zastrzeżone — jak to wynika z § 97 tejże Ustawy, nakazującego Wydziałowi hyp. z urzędu na to zwracać uwagę.

Ustawa Tow. Kred. Ziemskiego z r. 1888 jest pod tym względem o wiele wyraźniejszą. Tam nie potrzeba rozumować i zestawiać z sobą artykułów; poprostu w art. 224 jest powiedzianem, że interesowani „mają prawo w ciągu dni pięciu zgłosić się do notaryusza i zadyktować swoje zarzuty". Ustawa ta, jest tutaj pełniejszą i z tego jeszcze względu, że art. 223 wskazuje wyraźnie co zawierać ma wniosek hypoteczny przez delegata Dyrekcyi zeznać się mający. Ma on obejmować *żądanie* poświadczenia przez Wydział hypoteczny, „że formalności dopełnionemi zostały". Paragraf 83 mówi tylko ogólnikowo „o stosownym" wniosku.

Dlatego też wzorując się na Ustawie Tow. Kred. Ziemskiego, Dyrekcye Towarzystw Miejskich zaprowadziły ten porządek, iż wniosek przez nie zeznany obejmować ma tak samo 1) żądanie poświadczenia spełnienia formalności i 2) treść do Działu III Wyk. Hypot. wznieść się mającą. Treść ta zapisuje się obok treści zamieszczonej w kolumnie głównej (na podstawie § 80 Ustawy) i obejmuje podług wzoru ustanowionego przez Towarzystwo Warszawskie te słowa, iż: „zaznacza się, że wszystkie formalności sprzedażne co do tej nieruchomości przez Warszawskie Towarzystwo Kredytowe spełnionemi zostały i przeciw tej sprzedaży, w terminie oznaczonym przez prawo, nikt sporu nie wniósł".

* * *

§ 84. Nie później jak na dni 40 przed dniem sprzedaży, dłużnik, wierzyciele i wszelkie w ogólności w sprzedaży zalegającej nieruchomości zainteresowane osoby, mogą się stawić przed notaryuszem do sprzedaży wyznaczonym i objawić w księdze hypotecznej zarzuty w przedmiocie form całego postępowania. Po upływie tego terminu, żadne w tym przedmiocie zarzuty przyjmowane nie będą.

Osoby zainteresowane w sprzedaży, objawiające w hypotece zarzuty, w przedmiocie nie zachowania przepisanych formalności, winny obrać miejsce zamieszkania prawnego w Warszawie. (Łączny art. 244 Ust. T. K. Z. 1888).

* * *

Paragraf 84 Ustaw miejskich i art. 224 Ustaw Kred. Ziemskiego w części drugiej (powtarzając przepis art. 13 przepisów o egzekucyach

należności Tow. Kred. Ziem. z r. 1860), wskazują sposób, w jaki zarzuty przeciwko postępowaniu sprzedażnemu czynionemi być winny. A więc trzeba je spisać przed notaryuszem nie później jak w ciągu pięciu dni po złożeniu tam powyższych dowodów; uczynić to można tylko ten jeden raz w ciągu tego przedwstępnego postępowania. Wedle Ustawy miejskiej przyjąć je może tylko notaryusz do sprzedaży wyznaczony, co wielce niedogodnem stać się może, jeśli notaryusz ten przyjęcia wniosku odmawia, a odmówić może, bo Ustawa nie wkłada na niego obowiązku przyjęcia go, z drugiej zaś strony nie przewiduje, co w takim razie robić trzeba. Art. 244 Ustawy Tow. Kred. Ziem. jest tutaj właściwszym, stanowiąc, że czyniący spór ma prawo zgłosić się „do notaryusza lub jego zastępcy". Nie ma więc tutaj mowy, tak jak w art. 223 przy składaniu dowodów, o konieczności udawania się do notaryusza wyznaczonego do sprzedaży, a jest mowa o „jego zastępcy", pod którą to nazwę wszystkich notaryuszów podciągnąć można. Ponieważ jednak ogólną zasadą prawną, poczerpniętą z art. 1157 Kod. Cyw., jest, że w razie wątpliwości, należy słowom nadawać takie znaczenie, aby skutek jakiś wydać mogły, więc i tutaj tak należy pojmować § 84, że spór czyniący, po zaznaczeniu w swoim wniosku, że stawiał się u notaryusza sprzedaż czyniącego, lecz ten przyjęcia wniosku odmówi, może u innego notaryusza spór ten objawić [1]).

Warunkiem koniecznym skuteczności takiego wniosku jest obranie w nim zamieszkania prawnego, w sprzedażach Tow. Kred. Ziem. „w mieście, gdzie urzęduje Dyrekcya szczegółowa", zaś w Tow. miejskich: tam, gdzie mają swoją siedzibę. Obranie zamieszkania to rzecz ważna, ułatwiająca wszelkie wręczenia spory czyniącemu, dla tego też dziwić się należy, że w Ustawach miejskich prawodawca *nie* wkłada na Wydziały hyp. obowiązku przestrzegania z urzędu, aby temu stało się zadość. § 97 nie zaliczył wcale § 84 do tych, nad których spełnieniem czuwa z urzędu Wydział hyp. Tembardziej dziwić się temu należy, że § 84 w pierwowzorze swoim, t. j. w art. 13 przepisów o egzekucyi należności Tow. Kred. Ziem. z r. 1860 miał to dobitnie wypowiedzianem w słowach „pod rygorem nieważności i bezskuteczności zgłoszenia się".

* * *

Kogo uważać należy za *osobę interesowaną* podług § 84 Ustawy Tow. Kred. Miejskich, do czynienia sporów upoważnioną? Czy może nią być pierwsza lepsza osobistość z ulicy, do hypoteki zgłaszająca się? Czy od takiej obcej, nieznanej z księgi hypotecznej osobistości spór przyjętym być może? Niewątpliwie uznać należy, że nie; że prawodawca za „wszelkie w ogólności w sprzedaży nieruchomości zainteresowane osoby" uważa tylko te, których prawa w ten lub inny sposób są w Wykazie hyp. tej nieruchomości ujawnione. Wydział hyp. przez prawo hypoteczne ma ściśle określone swoje zadanie

[1]) Przy wniosku tym powinna być zaprojektowana treść do Wykazu hyp. t. j. czyniący spór powinien zażądać 1) wykreślenia ostrzeżenia o wystawieniu nieruchomości na sprzedaż, bo ona już w terminie wyznaczonym odbyć by się nie mogła, gdyby żądanie spór czyniącego było uwzględnionem, 2) przekreślenia zastrzeżeń dla wniosku przez Dyrekcyę uczynionego o wniesieniu do Wykazu wzmianki o spełnionych formalnościach.

(Ust. hyp. z r. 1818 art. 29 ad finem, art. 154 i 151 instr. z r. 1819 art. 26). Ograniczają się one do rozpoznawania aktów i wniosków, stosownie do przepisów prawa hyp. i na podstawie danych, jakie mu księga hypoteczna dostarcza. Po za tą księgą hypoteczną i po za księgą praw, żadnych wiadomości Wydział hypoteczny nie zbiera, przeto spór czyniący na podstawie księgi winien udowodnić swoje ku temu prawa.

* * *

§ 85. Od chwili złożenia przez delegowanego ze strony Dyrekcyi Towarzystwa dowodów spełnienia formalności, przepisanych co do sprzedaży zalegającej nieruchomości, księga wieczysta znajdować się powinna w rozporządzeniu notaryusza, wyznaczonego do odbycia sprzedaży.

* * *

Paragraf 85 Ustawy Tow. Kredyt. Miejskich i pierwsza część art. 224 Ustawy Tow. Kred. Ziem. są także powtórzeniem art. 13 przepisów o egzekucyi należności Tow. Kred. Ziem. z r. 1860. Stanowią one, że od chwili złożenia dowodów spełnienia przepisów sprzedażnych, książka hypoteczna powinna się znajdować u notaryusza, wyznaczonego do odbycia sprzedaży. Cel tego zakazu wyjaśnia poprzedni § 84, według którego spory muszą być zadyktowane w księdze hypotecznej i „przed rejentem do sprzedaży wyznaczonym". Ponieważ zaś do robienia sporów tylko dni pięć, jak wiemy (z § 83 i 84), prawo pozostawia, więc też trzeba było ułatwić szybkie znalezienie księgi i obeznania się ze złożonemi do niej przez Tow. Kredytowe dowodami. Przekroczenie jednak tego zakazu nie powinno nieważności skutkować, tembardziej, że przepis ten §§ 84 i 85 nie został zaliczonym do liczby tych, nad ktorych spełnieniem z urzędu czuwać winien Wydział hypoteczny (§ 97).

* * *

Jak długo księga hypoteczna u notaryusza pozostawać winna? Z zestawienia § 85 z § 86 wstępnych słów z końcowemi, wynika, że pozostawać tam winna tylko przez dni pięć, to jest do czasu odesłania jej przez notaryusza do Wydziału hyp. dla sprawdzenia dopełnionych czynności i rozpoznania sporów, co nastąpić powinno, wedle § 86, na dni 35 w Tow. Kred. Miejs. Po zapadłem postanowieniu Wydziału, księga nie wraca już do notaryusza, sprzedaż odbyć mającego. W istocie nie miałoby celu dalsze nad dni pięć pozostawianie księgi u niego, skoro spory zostały już załatwione; do założenia zaś apelacyi księga nie jest potrzebna, bo apelacya nie w księdze, lecz po za księgą zakłada się. Wzmiankę o apelacyi Wydział hypot. z urzędu uczyni i ku temu książkę łatwo wynajdzie (ustęp 7, § 87 i art. 228 Ustawy Tow. Kred. Ziem.). To konieczne pozostawienie księgi hypot. w ciągu dni 5 u notaryusza, nie może jednak być rozumianem w ten sposób, iż w czasie tych 5 dni, żadne akta w księdze tej zeznawanemi

być nie mogą lub jeśli mogą, to tylko u notaryusza, u którego księga się znajduje. Było by to wytworzeniem pewnego rodzaju 5-cio dniowego monopolu dla danego notaryusza, co przeciwnym jest duchowi naszych Ustaw. To też ustalił się nas słuszny zwyczaj, że z wiedzą i z dozwolenia sędziego prezydującego w Wydziale hypotecznym, jako przedstawiciela Władzy nadzorczej nad czynnościami hypotecznemi, księga może być chwilowo wziętą do innego notaryusza, jeśli akt zeznać się mający w istocie jest aktem nie dającym się odłożyć na później.

Przepis powyższy § 85 w Łodzi i tam wogóle, gdzie notaryusze urzędują po za gmachem sądowym, w którym znajduje się archiwum hypoteczne — jest pozbawiony wszelkiego znaczenia, bo poprostu nie jest możebnym do wykonania. Tam księga hypoteczna pozostaje zawsze w rozporządzeniu Wydziału hypotecznego, gdyż po za obręb archiwum pod żadnym pozorem wyniesioną a tem samem i powierzoną notaryuszowi być nie może (art. 36 Instr. hyp. z r. 1825 i reskrypt Kom. Rząd. Sprawiedl. z d 25 kwietnia (7 maja) 1845 r.)

* * *

§ 86. Wydział hypoteczny obowiązany jest, nie później jak na dni 35 przed dniem sprzedaży, rozpoznać i wyrzec, czy dopełnionemi zostały wszelkie formalności, lub przeciwnie. W pierwszym przypadku Wydział poświadcza, że formalności te, zgodnie z obowiązującemi przepisami, zachowane zostały, w ostatnim zaś razie, znosi całe postępowanie. (Łączne § 97, art. 225 U. T. K. Z. 1888).

* * *

Paragraf 86 Ustawy Tow. Kred. Miejskich, odpowiadające mu artykuły Ustawy Tow. Kred. Ziem., a mianowicie 224 ad finem i 225 w pierwszej swej części są także powtórzeniem prawie dosłownem art. 14 prawa o egzekucyi należności Tow. Kred. z r. 1860. W tem prawie po raz pierwszy u nas zostało ustanowionem przeglądanie i sprawdzanie czynności wstępnych, sprzedaż poprzedzających. Tego nie znało, ani dawne prawo o Tow. Kred. Ziem. [1]), ani dawne postępowanie sądowe francuskie, ani nie zna go obecnie u nas obowiązujące. Tak w jednem jak w drugiem postępowaniu sąd z urzędu nic nie rozpoznaje i nie wyrzeka, czy te wstępne czynności dobrze, lub źle zostały spełnione. Pozostawiono to zupełnie uznaniu stron których to dotyczy i rzecz ta ulega rozpoznaniu wtenczas dopiero, gdy zaszedł spór, gdy kto wystąpił z zarzutem, że te czynności niedokładnie zostały spełnione. Ustawy naszych Towarzystw Kredytowych poszły za

[1]) Podług art. 97 ustępu 4 prawa o Tow. Kred. Ziem. z r. 1825, te czynności sprawdzane były dopiero przy zatwierdzeniu sprzedaży, co wielce było niebezpiecznem dla nabywców. Po spełnieniu bowiem przez nich warunków, po zapłaceniu szacunku, sprzedaż mogła być uznaną za nieważną.

innym poglądem i zobowiązały Wydziały hypot. do rozpoznawania *bez niczyjego żądania* dokładności tych przedwstępnych czynności. Wydziały Hypoteczne winny to uskuteczniać w ściśle oznaczonym przez Ustawę czasie, t. j. na dni 35 przed sprzedażą. Jeśli Wydział Hypoteczny zatwierdzenie wyrzecze, to wówczas w Dz. III kolum. zlewkowej obok ostrzeżenia o wystawieniu nieruchomości na sprzedaż, zapisuje się wzmianka, „iż wszystkie przepisane przez prawo formalności sprzedaży przymusowej dotyczące, zostały spełnionemi i żadne przeciwko nim zarzuty przez nikogo poczynionemi nie były".

Jaki skutek prawny pociąga za sobą to zatwierdzenie czynności *przed sprzedażą* dokonanych?

Łatwo domyśleć się, że prawodawca chciał otoczyć sprzedaże przez Towarzystwa Kredytowe odbywane wielką powagą i zachęcić nabywców do kupna wystawionych na sprzedaż nieruchomości. Zachętą tą jest pewność, że nabycie odnośnie do niego jest niewzruszalne skoro Wydział Hypoteczny wszystkie przedwstępne czynności uznał za spełnione prawidłowo i nikt nie zaskarżył tego postanowienia Wydziału Hypotecznego. Prawa więc jego nie mogą być w żadnym razie naruszone, choćby się następnie okazało, iż Wydział ten nie dostrzegł popełnionych uchybień. Po odbyciu sprzedaży, spory dotyczeć mogą tylko nieprawidłowości dopuszczonych w czasie sprzedaży lub po niej, ale nigdy nie mogą one dotyczeć uchybień poprzedzających sprzedaż.

Co jednak ma robić ten, który z powodu tych uchybień na szkodę został narażonym, jak np. wierzyciel, którego nie zawiadomiono o sprzedaży i który skutkiem tego nie mógł do niej stanąć i zapobiedz nabyciu za cenę nie pokrywającą jego należności? Niewątpliwie ma on prawo zwrócić się o wynagrodzenie danej straty bądź do członków Wydziału Hypotecznego, bądź do Zarządu Towarzystwa, ale nie może żądać unieważnienia samej sprzedaży i usunięcia nowonabywcy, który nabył nieruchomość na wiarę treści hypotecznej do wykazu wprowadzonej i świadczącej o tem, że wszystkim przepisom stało się zadość.

* * *

Twórcy Ustawy Towarzystw miejskich, naśladując w § 86, przepisy o Tow. Kred. Ziem. z r. 1860. pominęli zupełnie powtórzenie za art 13 tych przepisów wyrażenie, że „Rejent w oznaczonym czasie pod odpowiedzialnością za najmniejszą zwłokę, przedłoży księgę wieczystą pod decyzyę Wydziału Hypetecznego", a „Wydział Hypoteczny w ciągu dni 8 od daty przedłożenia mu księgi hypotecznej, pod odpowiedzialnością za zwłokę, wyda decyzyę..." (art. 14 tychże przepisów). Wobec więc milczenia w tym względzie naszej Ustawy Tow. Kred. miejskich, niema możności pociągnięcia do odpowiedzialności notaryusza za to, że na dni 35 przed sprzedażą nie przedstawił księgi do wydziału; Wydział znów mimo § 86 nie może być uznanym za odpowiedzialny za to, że nie rozpoznał wniosku w czasie właściwym. Skutkiem tego niedomówienia, niknie zupełnie tak odpowiedzialność notaryusza, jak i wydziału w razie przepuszczenia terminu 35-cio dniowego. Są to zwykłe skutki połowicznego naśladownictwa, czego przykład niejednokrotnie jeszcze zobaczymy. Nie pozostaje więc, jak samemu delegatowi Dyrekcyi pilnować spełnienia tego przepisu. W tym też celu Dyrekcya Tow. Kred. m. Warszawy w upoważnieniu, które swemu przedstawicielowi daje i które on składa do zbioru dowodów,

najwyraźniej wskazuje dzień, do którego księga ma pozostać u notaryusza i następnie przejść do Wydziału Hypotecznego [1]).

* * *

Jakie uchybienia unieważniają postępowanie sprzedażne, a jakie skutku tego nie mają, zastanowimy się nad bliżej przy § 97 Ustawy Tow. Kred. miejs Tutaj nadmieniemy tylko, że unieważnianie to może być wyrzeczonem przez Wydział Hypoteczny albo z urzędu, albo na skutek zarzutów poczynionych przez osoby zamierzoną sprzedażą dotknięte. W pierwszym razie prawo skargi służy samej Dyrekcyi, w drugim i Dyrekcyi i stronie unieważnienia żądającej. .

Unieważnienia sprzedaży przez Wydział Hypoteczny nie należą wcale do rzadkości. Szczególniej często się to zdarza w Tow. Kred. miejskich, z powodu niezmiernie krótkiego czasu, jaki w Ustawach tych Towarzystw dla spełnienia czynności sprzedażnych jest oznaczony. Wtenczas kiedy Tow. Kred. Ziem. ma dziewięć miesięcy czasu na załatwienie się z niemi, Towarzystwa miejskie mają na to właściwie mówiąc tylko dni 30 [2]). Przy opieszałości i nieuwadze naszych woźnych sądowych, szczególniej poza warszawskich, doręczających zawiadomienia wierzycielom często po całym kraju rozproszonym, łatwo różnego rodzaju niedokładności i uchybienia znaleźć się mogą, a tymczasem choć je Dyrekcya spostrzeże, niema czasu na ich poprawienie, bo już minął ten krótki czas dla ich spełnienia ustanowiony.

LXII. Odwołanie się do Izby Sądowej.

§ 87. (I) Na decyzyę Wydziału Hyp., wzmiankowaną w § 86, najpóźniej w ciągu dni pięciu od jej zapadnięcia, może być podaną skarga do Warszawskiej Izby Sądowej, tak przez Dyrekcyę Towarzystwa, jak i przez osoby zainteresowane, które zadyktowały w księdze wieczystej zarzuty co do niezachowania przepisanych formalności.

(II) Skarga winna być napisana z zastosowaniem się do przepisów art. 745, 746 i 747 Ust. Post. Sąd.

[1]) Ustawa Tow. Kred. Ziem. z r. 1888 była pod tym względem przezorniejszą i powtarzając także przepis art. 13 prawa z r. 1860, powtarza go w całości, a więc wedle art. 224 tej Ustawy (ad finem) najpóźniej na dni 95 przed terminem licytacyi „notaryusz obowiązanym jest przedstawić księgę Wydziałowi Hypotecznemu", a Wydział w ciągu dni 8 po tem przedstawieniu sobie księgi, wydaje decyzyę pod odpowiedzialnością każdego sędziego, ciążącą za zaniedbanie swoich obowiązków z mocy Ustawy o urządzeniu Władz sądowych (rozdz. VIII).

[2]) Ostrzeżenie o sprzedaży stosownie do § 80, winno być wniesione do hypoteki na dni 80 przed tą sprzedażą. W dni 10 potem muszą być doręczone wezwania wierzycielom (§ 81 ad 2), a na wszystkie dalsze czynności pozostaje dni 30, a to dla tego, że ostatnie ogłoszenia i powtórne zawiadomienia właściciela muszą być załatwione już na dni 50 przed sprzedażą (§ 82). Towarzystwa miejskie, aby wydążyć, zaczynają robić wpisy w hypotekach już na dni 120 przed sprzedażą.

Cyw. i złożona Wydziałowi Hypot., z wymienieniem obranego przez apelującego zamieszkania w Warszawie, z dołączeniem opłat stemplowych i sądowych, oraz należności za wniesienie do księgi hypotecznej wzmianki o apelacyi.

(III) Dyrekcya Towarzystwa Kredytowego przy skardze apelacyjnej składa opłaty sądowe i należności za wniesienie do księgi hypotecznej wzmianki o zaniesionej apelacyi, tudzież opłaty kancelaryjne. Za miejsce pobytu Dyrekcyi uważa się biuro Zarządu Towarzystwa Kredytowego.

(IV) Decyzya, stanowiąca o zwróceniu lub pozostawieniu bez skutku skargi apelacyjnej, na zasadzie art. 755 i 756 Ust. Post. Sąd. Cyw., winna być wydaną przez Wydział Hypot. i wręczoną apelującemu w obranem przez niego i zamieszkaniu w ciągu dni trzech od dnia złożenia skargi.

(V) Obie strony mogą żądać przywrócenia prawa do apelacyi na mocy art. 778 — 782 Ust. Post. Sąd. Cyw. w ciągu dni trzech od czasu zapadnięcia decyzyi, mocą której termin do założenia skargi apelacyjnej uznanym został za spóźniony.

(VI) Jednocześnie z zawiadomieniem o nieprzyjęciu skargi z przyczyn wymienionych w ustępie 2-im art. 755 i 1, 2 i 3 ustępach art. 756 Ust. Post. Sąd. Cyw., wyznacza się apelującemu nowy termin trzydniowy, licząc od daty zawiadomienia. Jeżeli w ciągu tego czasu nowa skarga podaną nie zostanie, lub podana skarga za nieformalną przez Wydział Hypot. uznaną będzie, to apelacya uważa się za nienastąpioną, a decyzya Wydziału Hypot, staje się prawomocną.

(VII) W razie zaś przyjęcia skargi apelacyjnej, Wydział Hypot. winien w ciągu następnych pięciu dni zarządzić wniesienie do księgi hypotecznej wzmianki o podaniu skargi apelacajnej i doręczenie kopii skargi stronie przeciwnej; zaś oryginał wraz z aktami sprawy i z drugimi egzemplarzami wezwań, przy których doręczono kopie skargi apelacyjnej stronom udział

w sprawie mającym, odesłać do Izby Sądowej i o dniu takowej przesyłki zawiadomić apelującego.

(VIII) Na założoną skargę apelacyjną, strona przeciwna w ciągu dni pięciu od otrzymania kopii takowej, może przedstawić objaśnienie, które bezwłocznie doręcza się apelującemu, poczem żadne odpowiedzi i odparcia nie przyjmują się. Nie później jak w ciągu trzech dni po otrzymaniu objaśnień lub po upływie czasu na ich przedstawienie, prezes Izby Sądowej wyznacza dzień dla osądzenia sprawy i o tem zawiadamia strony interesowane.

(IX) Wyrok Izby Sądowej uważa się za ostateczny, nie ulega żadnemu odwołaniu ani stron ani osoby trzeciej, nie przyjmującej udziału w sprawie, ani prośbie o ponowne rozpoznanie wyroku i kasacyi.

(X) W ciągu dni trzech od zapadnięcia wyrok winien być przesłany przez Izbę Sądową Wydziałowi Hypotecznemu, który obowiązany jest bezzwłocznie przystąpić do jego wykonania i zawiadomić Dyrekcyę Towarzystwa Kredytowego nie później jak na dni trzy przed dniem wyznaczonym do sprzedaży.

(XI) Jeżeli żadne zarzuty przeciw postępowaniu sprzedażnemu nie zostały poczynione, a pomimo to Wydział Hypot. sam bez czyjegokolwiek żądania uznał je za nieważne, to nikt z interesowanych nie może skarżyć tego postanowienia Tylko Dyrekcya może na nie podać skargę apelacyjną, którą Wydział Hypoteczny, bez poprzedniego komu bądź doręczenia, przesyła do Izby Sądowej. Prezes Izby wyznacza bezzwłocznie termin przedstawienia sprawy, a Izba po jednostronnem wysłuchaniu Dyrekcyi, bez dopuszczenia do rozprawy kogobądź z osób interesowanych, wydaje ostateczny wyrok co do dopełnienia formalności sprzedaży.

(Łączne art. 226–232 Ust. T. Z).

* * *

Paragraf 87 odpowiada aż 7-miu artykułom Ust. Tow. Kred. Ziem. z 1888 r., t. j. od 226 do 232 włącznie. Paragraf 87 w Ustawie Tow.

miejsk. należy do tych, które najpoważniejszemu uległy przerobieniu, na skutek reformy sądowej z roku 1876. Z kilkunastu wierszowego w pierwotnej Ustawie z r. 1869, stał się kilkudziesięcio wierszowym i z pięcio ustępowego jedenasto ustępowym. Obejmuje on obecnie wszelkie szczegóły postępowania apelacyjnego.

Możności założenia apelacyi od postanowienia Wydziału Hpotecznego rozpoznającego czynności przed sprzedażą dokonane, przy przerabianiu § 87 skutkiem reformy sądowej wywołała nadspodziewanie obszerne rozprawy i różnice zdań między Władzami Tow. Kred. m. Warszawy a Ministeryum Sprawiedliwości i Kancelaryą Kredytową.

Władze Towarzystwa, z powodu zapowiedzianej dopiero reformy postępowania sądowego, ułożyły odpowiednie zmiany w przepisach o dochodzeniu należności Zmiany te zostały przyjęte przez Ogólne Zebranie Towarzystwa w d. 12/24 maja 1876 r. Skutkiem tego § 87 miał tak brzmieć: „Decyzya Wydziału Hypotecznego, uznając formalności sprzedaży za dopełnione, jest ostateczną. Po decyzyi zaś, znoszącej postępowanie w ciągu 7 dni służy Dyrekcyi odwołanie do Warszawskiej Izby Sądowej. Odwołanie to nastąpi przez wniesienie skargi apelacyjnej jednostronnej w formie illacyjnej, a rozstrzygniętem zostaje przez Izbę Sądową, ostatecznie, najpóźniej na dni 7 przed dniem do licytacyi wyznaczonym. Wypis postanowienia Izby, uchylającego decyzyę Wydziału Hypotecznego, uznającego formalności za ważnie dopełnione, winien być bezzwłocznie wydany Dyrekcyi Towarzystwa, tak, aby mógł być złożony do księgi wieczystej, przed rozpoczęciem licytacyi". Jak widzimy więc; nadawał ten zamysł prawo apelacyi tylko samej Dyrekcyi Towarzystwa, a odejmował go innym osobom, którym to prawo nadawała, jednak poprzednia treść § 87. Już przy rozprawach nad tym nowym §, na Ogólnem Zebraniu 12/24 maja 1876 r., zwracano uwagę na to, że nie jest rzeczą właściwą, aby samej Dyrekcyi służyło odwołanie od postanowienia zwierzchności hypotecznej, w razie zniesienia postępowania sprzedażnego. Jednak po wyjaśnieniach ustnych dyrektora Dominika Zielińskiego, który wykazywał, „że realizacya rat mogłaby być bardzo utrudnioną", gdyby zwierzchność hypoteczna dla lada kwestyi znosiła sprzedaże, „a Dyrekcyi odwoływać się nie było wolno", Ogólne Zebranie, jak wyżej powiedziano, te zamierzone zmiany zatwierdziło.

Ten jednak przedmiot w istocie swej tak mało ważny, zwrócił na siebie uwagę Ministeryum Syrawiedliwości, w którem to ministeryum na żądanie Kancelaryi Kredytowej nowy § przeglądano. Ministeryum to zauważyło: „że niewłaściwem jest, żeby nie było wolno osobom interesowanym odwoływać się od decyzyi zwierzchności hypotecznej, zapadłej w rozpoznaniu formalności sprzedażnej, kiedy Dyrekcya prawo to dla Towarzystwa zastrzega". Kancelarya Kredytowa zawiadamiając o tem, zaleciła Dyrekcyi aby kierowała się nowo zatwierdzonymi przepisami egzekucyjnymi dla Tow. Kred. Ziem.[1])

[1]) Na usprawiedliwienie jednak twórców pierwotnego zamysłu z 1876 r. godzi się przywieść, że, zastrzegając w nim (§ 87) prawo apelacyia tylko dla Dyrekcyi poszli za zasadą wygłoszoną przez art. 22 przepisów o egzekucyi należności Towarzystwa Kred. Ziem. z dnia 28 czerwca (10 lipca) 1860 r, gdzie wygłoszoną była podobna zasada w art. 20, 21 i 22 co do przedmiotu bez porównania ważniejszego, bo co ważności odbytej już sprzedaży. Jeśli Wydział Hypoteczny z urzędu postępowanie sprzedażne unieważnił, wówczas skarga na to postanowienie służyła tylko Dyrekcyi Towarzystwa. Nikt z interesowanych nie mógł się od tej decyzyi odwoływać, jeśli Dyrekcya główna objawiła wolę poprzestania na niej.

W przepisach tych wydanych przez ówczesny Komitet do spraw Królestwa Polskiego i Najwyżej zatwierdzonych 1 czerwca 1876 r., prawo apelacyi służyło i Dyrekcyi i stowarzyszonym. W punkcie 7-ym tych przepisów wyrzeczono, że na postanowienia Wydziału Hypot. najpóźniej w 2 tygodnie od ogłoszenia, Dyrekcya Szczegółowa i osoby, które przeciwko niedopełnieniu przepisanych czynności zrobiły wniosek w księdze hypotecznej, mogą podać skargę do Izby Sądowej. W tem położeniu rzeczy, Komitet redakcyjny Tow. Kred. m. Warszawy, z jednej ostateczności przerzucił się w drugą i zaproponował zupełne zniesienie co do tego przedmiotu możności apelacyi, a to wychodząc z tych zasad: „że Wydział Hypoteczny decydując w przedmiocie ważności postępowania sprzedażnego, nie wydaje żadnego wyroku, nie zasądza, lecz po prostu sprawdza i poświadcza dopełnienie lub niedopełnienie formalności sprzedaży; że sprawdzenie i poświadczenie to, nie potrzebuje przez instancye przechodzić i może być z wszelkiem dla osób interesowanych bezpieczeństwem, poruczonem do ostatecznego załatwienia magistraturze, pod kontrolą której zostają wszystkie majątki nieruchome, prawa i kapitały hypoteczne; ze decyzye zwierzchności hypotecznej, dotyczące formalności sprzedaży, tembardziej jeszcze w ostatniej instancyi wydawane być powinny, że według §§ 80, 90, 95 i 96 Ustawy Tow., Wydział Hypoteczny decyduje w ostatniej instancyi co do zapisania ostrzeżenia o sprzedaży, równie jak i co do formalności nadlicytacyi, relicytacyi i powtórnej sprzedaży". Uważał więc Komitet redakcyjny, że dla usunięcia zarzutu, zrobionego przez Ministeryum Sprawiedliwości, najwłaściwszem będzie, żeby nikomu, a więc nawet Dyrekcyi Tow. nie było wolno odwoływać się od takiej decyzyi zwierzchności hypotecznej i przedłożył taką treść paragrafu 87: „Decyzya Wydziału Hypotecznego, wspomniana w poprzedzającym paragrafie jest ostateczną i dla tego ani przez Dyrekcyę Towarzystwa, ani przez właściciela nieruchomości lub jego wierzyciela skarżoną być nie może". Władze Towarzystwa uznały za najodpowiedniejszą dla Tow. takie wyrzeczenie. Ogólne Zebranie było tegoż samego zdania. Na wypadek jednak, gdyby Ministeryum nie chciało się zgodzić na zasadę niedopuszczalności apelacyi, Komitet przedłożył inną jeszcze treść § 87, na podobieństwo odpowiednich przepisów Ustaw Tow. Kred. Ziem. W edle tej drugiej treści miały być skrócone okresy czasu tam obowiązujące, gdyż inaczej wyrok Izby nie mógłby być wydany przed dniem sprzedaży co było koniecznem tak dla Towarzystwa, jak dla wywłaszczonego, jego wierzycieli i osób, zamierzających nabyć nieruchomość. Ta druga treść § 87, zawarta aż w 13 ustępach, została również przez Ogólne Zebranie, na wszelki wypadek przyjętą na temże posiedzeniu 8/20 grudnia 1876 r. Zebranie to upoważniło Dyrekcyę do poddania pod zatwierdzenie tych dwóch treści „z tem nadmienieniem, że w ogólnym Towarzystwa i stowarzyszonych interesie byłoby przyjęcie zasady niedopuszczalności apelacyi od decyzyi zwierzchności hypotecznej, wydanych w rozpoznaniu formalności sprzedaży".

Rok przeszło cały, projekt ten pozostawał w zawieszeniu, bo przedstawienie Władz Towarzystwa wysłanem zostało do Kancelaryi Kredytowej pod dniem 17/29 stycznia 1877 r. i dopiero w dniu 29 marca 1878 roku nastąpiło Najwyższe zatwierdzenie, ale zupełnie inaczej przerobionego paragrafu Okazało się, że władze wyższe nie przychyliły się do tak pożądanej przez Towarzystwo niedopuszczalności skargi apelacyjnej i w zasadzie przyjęły treść dłuższą, którą jeszcze rozszerzyły przez dodanie ustępu o przywróceniu prawa apelacyi

w razach, przewidzianych przez art. 778 i 782 Ust. Post. Sąd. Nadto włożono na Dyrekcyę obowiązek ponoszenia wszelkich opłat skarbowych i sądowych, tak jak na każdego innego apelującego. Prócz tego licznym poprawkom w słowach i stylu uległy inne ustępy, choć rzecz pozostała tą samą [1]).

W tej to więc obszernej osnowie § 87 dotąd obowiązuje i obejmuje w sobie prawie zupełnie te same przepisy, jakie są zawarte w nowej Ustawie Tow. Kred. Ziem. z r. 1888, a mianowicie w art 226, 227, 228, 229, 230, 231 i 232, Różnią się bardzo niewiele między sobą obie Ustawy i to tylko w podrzędnych szczegółach.

* * *

Pierwsze pytanie, które tu powstaje, jest: czy skargą na postanowienie Wydziału Hypotecznego uważać należy za skargę apelacyjną, czy też za skargą uboczną (incydentalną)? To pytanie wiąże się z innem pytaniem, czy postanowienia takie trzeba uważać za równoznaczne z wyrokiem sądowym, nie mogącym być zmienionym przez sąd, który go wydał, czy też za postanowienie uboczne (incydentalne)? ulegające zmianom wobec nowo przedstawionych w tymże sądzie dowodów. Pod tym względem są różne zapatrywania. Jeden z Departamentów Izby Sądowej postanowienia te uważa za wyroki i skargi na nie podane za zwykłe skargi apelacyjne. Inne Departamenty są innego zdania. Różnice te powinnyby jednak ustać w obec wyroku Senatu w Ukazie z dnia 22 września 1892 r. zamieszczonego, który wyrzekł, że skargi te mają charakter skarg incydentalnych. W obec jednak Ustawy Towarzystwa i w obec osnowy ustępu II-go § 87 (i art. 226), nie może ulegać wątpliwości, że ustawodawca dla przyczyn trudnych do odgadnięcia, chciał nadać w tym razie powyższym postanowieniom siłę wyroku i skargom przymiotu skarg apelacyjnych, a nie incydentalnych. Dla tego też powołał się na przepisy Ustawy Post. Sąd., mówiące o zwykłych skargach apelacyjnych, t. j. na przepisy

---

1) Zdawałoby się, że po tem wszystkiem pytanie co do dopuszczalności lub niedopuszczalności rzeczonej apelacyi zostało ostatecznie załatwionem. Tymczasem zaledwie rok upłynął, gdy Dyrekcya Tow. Kredyt. m. Warszawy otrzymała odezwę od Kancelaryi Kredytowej z d 24 maja 1879 r. z zawiadomieniem, iż Komitet do spraw Królestwa Polskiego na posiedzeniu z d. 29 marca tegoż roku zalecił Ministrowi Skarbu aby po zebraniu odpowiednich danych, przedstawił rzeczonemu Komitetowi swój pogląd co do tego: „czy zachodzi konieczność dopuszczania apelacyi od decyzyi Wydziałów Hypotecznych w przedmiocie zatwierdzenia formalności, poprzedzających sprzedaż poddanych pod bezpieczeństwo Towarzystw Kredyt. nieruchomości, przy zachowaniu terminów, obecnie w Ustawie obowiązujących". Wobec tego Kancelarya Kredytowa zażądała od Dyrekcyi jej zdania w tym przedmiocie „po porozumieniu się w tej mierze z Tow. Kredyt. Ziemskiem i Tow. Łódzkiem". Na skutek tego porozumienia, Władze Towarzystwa przez odezwę z d. 28 czerwca (10 lipca) 1879 r. oświadczyły: że one same układając zmiany w przepisach egzekucyjnych, obstawały przy zasadzie niedopuszczalności apelacyi, tak ze strony Dyrekcyi jako i ze strony stowarzyszonych, od rzeczonej decyzyi, gdy jednak wniosek ten, przyjęty przez Ogólne Zebranie „nie pozyskał zatwierdzenia Rządu i w nowych przepisach egzekucyjnych postanowioną została apelacya, wprowadzenie więc obecnie nowej znowu zasady, w miejsce tej, która dopiero od roku obowiązuje, mogłoby niekorzystnie oddziałać na sprawy Towarzystwa, przeto Władze Towarzystwa oświadczają się za utrzymaniem dotychczasowych przepisów, przy tych samych warunkach i terminach, jakie dzisiaj obowiązują". Od tego czasu przedmiot ten poruszonym więcej nie został.

art. 744—747, a nie powołał wcale przepisów art. 783 i in., mówiących o incydentalnych skargach apelacyjnych na incydentalne decyzye sądów. Ściśle się tego trzymając, mówi o należnych opłatach wpisowych, które tylko od skarg apelacyjnych się należą, a od których są wolne skargi incydentalne (art. 851 Ust. Post. Cyw.).

Co do sposobu założenia apelacyi, to § 87 (ustęp II) odwołuje się do art. 745, 746 i 747 Ust. Post. Sąd. Zaś Ustawa Tow. Kred. Ziem. (w art. 226) do tych artykułów dodaje jeszcze jeden, a mianowicie art. 744, a to dla tego, że powołanie się na art. 744 rzecz upraszcza. Artykuł ten stanowi, że wogóle apelacya podaje się do sądu, który wyrok wydał. Niepotrzeba więc powtarzać, że na postanowienie Wydziału Hypotecznego apelacya do Izby składa się w tymże Wydziale, jak to czyni Ustawa Towarzystw miejskich. Art 745, 746 i 747 wskazują tylko jak ma być napisaną ta skarga, ile powinno być jej odpisów (tyle ile stron powołanych), co można w niej żądać (to jest, że nic więcej nad to, co było żądanem w pierwszej instancyi).

Również niepotrzebnie tutaj powtórzono, że skarga apelacyjna powinna obejmować wymienienie obranego przez apelującego zamieszkania prawnego w miejscu urzędowania Towarzystwa, bo to już miało miejsce przy zgłaszaniu się ze sporami (§ 85), a nikt inny prócz tych, którzy spory wynieśli, apelacyi zakładać nie może. Bardzo słusznie też Ust. Tow. Kred. Ziem. w art. 226 tego nie powtarza. Samo przez się rozumie się też i zbytecznie w ustępie 3 § 87 jest powiedziane, że miejscem przebywania Dyrekcyi, jest miejsce jej urzędowania.

* * *

W nowej treści § 87 i w Ustawie Tow. Kred. Ziem. z r. 1888 dopatrzyć się przedewszystkiem można dążenia do tego, aby spory tego rodzaju z niezmierną szybkością były załatwiane, tak, iżby w ciągu kilkunastu dni sprawa była osądzoną i do Wydziału Hypotecznego zwróconą. Prawodawca miał tutaj na względzie tę zasadę nowego postępowania sądowego, iż sąd wszędzie działa sam z urzędu, a udział stron jest dość ograniczonym tak, że wszelkie ich zabiegi nie o wiele bieg sprawy przyspieszyć mogą. Więc też prawodawca, idąc za temi przewodniemi zasadami, wkłada wprost na sądy i ich przedstawicieli prezesów obowiązek załatwiania wszelkich czynności w ściśle oznaczonym przeciągu czasu. I tak, skarga podaną być winna w ciągu dni 5-ciu *od zapadnięcia* decyzyi (§ 87 ad I), (a w ciągu 2-ch tygodni od *ogłoszenia* w Tow. Kredyt. Ziem.). Wydział Hypoteczny skargę tę winien w ciągu dni 5-ciu (w ciągu dni 7 wedle Ust. Tow. Kred. Ziem.) rozpatrzyć, uczynić wzmiankę o jej założeniu w księdze hypotecznej (§ 87 ad VII) właściwej nieruchomości (bez żadnego o to *wniosku*) lecz za pobraniem opłaty za to wniesienie (ustęp III § 77) (co do niezeznawania w tym względzie wniosku, powrócimy zaraz do tego przedmiotu (ustęp X § 87), „zarządzić doręczenie” stronie przeciwnej, a następnie przesłać do Izby Sądowej i zawiadomić skarżącego. Strona przeciwna w ciągu znowu dni 5-ciu (dni 7 w Tow. Kred. Ziem.) powinna dać odpowiedź, a po upływie dni 8 po upływie czasu do odpowiedzi, prezes Izby wyznacza dzień sądzenia. W trzynaście więc dni po podaniu skargi, wedle Ustawy Tow. Kred. Miejs., a w dni 22 wedle Ustawy Tow. Kred. Ziem. sprawa osądzoną być powinna i przed upływem dnia 16-go w Tow. Kredyt. miejskich, a 29-go w Tow. Kred.

Ziem. akta i wyrok winny się znajdować z powrotem w Wydziale hypotecznym (§ 87 Ust. Tow. Kred. Miejs. i art. 230 Ust. Tow. Kred. Ziemskiego). Pośpiech taki, przez samo prawo nakazany, był tutaj koniecznym, nietylko ze względu na zasady nowego postępowania sądowego, ale i ze względu na § 84 Ustawy Tow. Kred. Miejskich, wedle którego wszystkie spory w ciągu dni 40 przed sprzedażą (wedle art. 224 Ust. Tow. Kred. Ziem. w ciągu dni 95) podane i osądzone być powinny. Zresztą wymaga tego powaga instytucyi, aby podobne spory biegu sprzedaży nie tamowały [1]).

* * *

W nowej treści § 87 w ustępach IV, V, VI (i w nowej Ustawie Tow. Kred. Ziem. z r. 1888) wprowadzono także skrócone postępowanie co do zwracania skarg i przywracania przepuszczonego czasu do apelacyi. Jest to postępowanie nieznane w dawnej u nas obowiązującej procedurze francuskiej; w niej sąd z urzędu nie pilnował prawidłowości skarg apelacyjnych, pozostawiał uznaniu strony przeciwnej czy chcą czy nie chcą korzystać z przepuszczenia czasu lub popełnionych uchybień. Obecnie jest inaczej, gdyż sam sąd czuwać winien nad tem i zwracać uwagę na to, czy apelacya nie jest czasem źle lub zapóźno podaną (art. 755 Ust. Post. Sąd.). Będzie podaną źle jeśli np. podała ją osoba do tego nie upoważniona, lub nie mająca potemu dostatecznego pełnomocnictwa. Będzie podaną zapóźno, jeśli, stosownie do rodzaju sprawy, minął czas do jej podania (art. Ust. Post. Sąd. 785, 748).

Ustawa jednak postępowania sądowego wcale nie przepisuje
sądowi, kiedy tę apelacyę ma rozpoznać, kiedy ją przesłać do Izby
i jak prędko w powyższych wypadkach zwrócić ją powinien. Postę-
powanie sądowe nie oznacza też czasu kiedy ma być wydane posta-
nowienie co do pozostawienia w zawieszeniu skargi, w której mniej
ważnych dopuszczono się uchybień, jak: napisanie jej na papierze bez
marek stemplowych odpowiedniej ceny, nie złożenie dowodu uiszcze-
nia opłat sądowych, lub wreszcie nie złożenie tylu odpisów, ile ich
potrzeba dla przeciwników. W takich razach art. 756 Ust. Post. Sąd.
stanowi, że uwiadamia się piśmiennie skarżącego o tych brakach
i wzywa się go o ich usunięcie przed upływem czasu do apelacyi,
a jeśli już upłynął, lub pozostało mniej jak 7 dni, to w ciągu 7 dni,
licząc od czasu zawiadomienia o zapadłym w tym względzie postano-
wieniu sądu. Tym sposobem od woli sądu, od jego zajęć i czasu

[1]) Jeśli apelacya będzie prawidłową, to jej osądzenie nastąpi na dni 18
przed sprzedażą, gdyż Wydział Hypoteczny miejski wydaje swoje postanowie-
nia aż na dni 35 przed sprzedażą, apelujący zaś ma 5 dni czasu do podania ape-
lacyi, którą Wydział w ciągu owych 5-ciu dni wysyła do Izby Sądowej, ta czeka
5 dni na odpowiedź i w ciągu następnych dni 3-ch wyrok wydaje; razem dni 18
Jeżeli apelacya będzie wadliwą, to Wydział Hypoteczny ma 3 dni na postano-
wienie o tem i zawiadomienie apelującego, który ma znów dni 3 na uzupełnie-
nienie braków. Potem Wydział Hypoteczny ma jak wyżej 5 dni czasu dla po-
stanowienia o jej przyjęciu i przesłaniu do Izby. W tym więc wypadku apela-
cya może być rozpoznaną w dni 24 od daty jej podania W przypadku, jeżeli
strona zażąda przywrócenia czasu do apelacyi, a Wydział Hypoteczny przy-
chyli się do tego żądania, apelacya może być rozpoznaną i w przed dzień sprze-
daży, a nawet w sam jej dzień; przedstawienie odpisu wyroku Izby znoszącego
całe postępowanie, w czasie sprzedaży nawet rejentowi ją odbywającemu, win-
no skutkować jej wstrzymanie.

jakim rozporządza, zależnem jest tutaj wcześniejsze lub późniejsze uwiadomienie apelującego.

Temu stanowi rzeczy zapobiega ustęp VII § 87 Ustawy Tow. Kred. Miejskich i art. 227 Ustawy Tow. Kred. Ziemskiego. Pierwszy z nich stanowi, że Wydział hyp. po przyjęciu skargi w ciągu 5 winien się załatwić z wniesieniem wzmianki do hypoteki (obok ostrzeżenia o wystawieniu nieruchomości na sprzedaż), z doręczeniem odpisu stronie przeciwnej i odesłaniem z aktami do Izby Sądowej. Ponieważ więc postanowienie o przyjęciu lub nie przyjęciu apelacyi winno zapaść w ciągu dni trzech, a następne czynności załatwionemi być muszą w ciągu dni pięciu, razem więc na to wszystko Wydział hypot. miejski ma dni ośm. Przyznać należy, że za mało jest na to wszystko czasu, lecz jeszcze gorzej jest wedle art. 228 Ust. Tow. Kred. Ziem., który stanowi, iż decyzya taka wydaną być winna w ciągu dni 5-ciu i w ciągu następnych dni dwóch nietylko wszystkie powyższe czynności mają być załatwione, ale nadto o ich załatwieniu ma być zawiadomiony apelujący (czego nie wymaga Ustawa Tow. Miejskich [1]).

Całe szczęście jeszcze, że przepuszczenie przez Wydział hypot. tego czasu, pod nieważnością nie jest zastrzeżone (wniosek z § 97 Ustawy Tow. Kred. Miejsk. i milczenie Ustawy Tow. Kred. Ziem.). Niezachowanie przez Wydział hypot. tych przepisów mogłoby jedynie dać powód do skargi na opieszałość Wydziału (art. 784 Ust. Post. Sąd.), ale unieważnienia postępowania apelacyjnego skutkować nie może. Czas ten, może być przedłużonym w tym tylko razie, gdy zachodzi potrzeba uzupełnienia niedokładności, dopuszczonych przez apelujących i mogących według prawa być poprawionemi. W takich razach Wydział hypoteczny po wydaniu swej decyzyi i zawiadomieniu o niej, pozostawia apelującemu do uskutecznienia tych uzupełnień dni siedm od daty zawiadomienia w Tow. Kred. Ziemskiem, zaś dni trzy w Tow. Kred. Miejs. i o tyleż dni zwiększa się czas dla załatwienia wszelkich czynności i odesłania akt do Izby Sądowej. Nakazując ten pośpiech, ustawodawca miał na myśli zapobieżenie temu, co się dzieje w zwykłych sprawach sądowych. Tam sądy nie krępowane w tej mierze żadnym przepisem, dla załatwienia tej tak prostej czynności, potrzebują zwykle bardzo dużo czasu. Wszystko zależy tutaj od większej lub mniejszej pilności kancelaryi, od dozoru nad nią prezydującego w Wydziale sądu, lub od zabiegów i starań stron. Tam, gdzie tego wszystkiego niema, nie rzadkie są wypadki, że skarga apelacyjna na przyjęcie jej, doręczenie i wysłanie całe miesiące wyczekiwać musi, a często i pół roku minie, zanim się do Izby Sądowej dostanie. Takiego opóźnienia być tutaj nie może wobec stanowczości przepisów,

[1]) Jakkolwiek ustęp IV § 87 Ust Tow. Kred. Miejsk. i art. 227 Ust. Tow. Kred. Ziem. mówią *tylko* o postanowieniu co do zwrócenia lub pozostawienia w zawieszeniu skargi wydać się mającem w ciągu powyższych dni, to jednakże samo przez się rozumie się, że w tymże a nie dłuższym czasie zapaść musi postanowienie o przyjęciu skargi, boć Wydział Hypoteczny, przystępując z konieczności t. j. z woli prawodawcy w ciągu tych dni do rozpoznania skargi, wiedzieć naprzód nie może, jakie wyda postanowienie co do jej przyjęcia lub nie przyjęcia. Użyte w § 87 ad IV wyrażenie co do pozostawienia skargi *bez skutku* jest niewłaściwem, gdyż Wydział Hypoteczny skargi takiej nie ma prawa rozpoznawać i pozostawiać „bez skutku". Może ją tylko pozostawić *bez dalszego biegu*, czyli w zawieszeniu (art 755 i następne Ust. Post. Sąd.). W art. 227 Ust. Tow. Kred. Ziem. użytem już jest wyrażenie właściwe „bez dalszego biegu" (w oryginale, a nie w tłómaczeniu).

zawartych w ustępie VII § 87 Ustawy Tow. Kred. Miejsk. i art. 228 Ustawy Tow. Kred. Ziem.

Paragraf 87 Ustawy Tow. Kred. Miejskich i art. 227 Ustawy Tow. Kred. Ziem. różnią się jeszcze tem, od ogólnej Ustawy Post. Sąd., że wprowadzają pewną nowość tam nie znaną, a mianowicie w ustępie VI-ym § 87 i art. 227 powiedzianem jest, że: w wypadkach wymienionych w ustępie 2 art. 755 Ust. Post. Cyw. do podania *nowej skargi apelacyjnej*, służyć będzie termin 3-dniowy w Tow. Kred. Miejskich, a 7-dniowy w Tow. Kred. Ziem., licząc od daty ogłoszenia orzeczenia sądu. Podług Ustawy Post. Cyw., jest rzeczą niemożebną przedłużenie czasu do apelacyi w tym razie, jeśli pełnomocnik podający skargę nie miał dostatecznego ku temu upoważnienia. Tymczasem jest inaczej w Tow. Kredytowych. Tam, chociażby czas ten minął, nowy pełnomocnik na zasadzie nowego dobrego pełnomocnictwa, nową apelacyę podać może po minięciu już tego czasu wobec powyższych słów § 87 i art. 227 [1]).

Biorąc zbyt dosłownie znaczenie wyrazów użytych przez § 87, należałoby przejść do tego przekonania, że dla naprawienia uczybień wzmiankowanych w art. 756 Ust. Post. Sąd. należałoby w Tow. Kred. Miejsk. w każdym razie podawać *nową* skargę apelacyjną. Tego nie żąda wcale Ust. Post. Sąd., tam dosyć do starej skargi dołączyć tylko brakujące opłaty lub odpisy; jednak tego zdaje się domagać Ustawa Tow. Kred. Miejsk w słowach: „Jeżeli w tym terminie *nowa* skarga podaną nie zostanie.." Niepodobna jednak przypuścić, aby zamiarem ustawodawcy, dążącego do uproszczenia postępowania sprzedażnego, miało być w tym właśnie razie utrudnienie go o wiele więcej niż w zwykłem postępowaniu sądowem. Przypisać należy tę niedokładność wyrażenia chęci zbyt treściwego wyłożenia tego ustępu § 87. Uniknęła tego późniejsza Ustawa Tow. Kred. Ziem. przez dodanie wyrazów... „do podania nowej skargi apelacyjnej, złożenia opłat stemplowych, lub kopii służyć będzie termin.. etc." Trzeba więc tak rzecz pojmować, że § 87 miał tylko na względzie konieczność podania nowej skargi wtedy tylko, jeśli pełnomocnictwo podającego pierwszą skargę okazało się niedostatecznem. W innych razach czas „nowy trzechdniowy", który wyznacza się apelującemu, służyć winien dla uzupełnienia dostrzeżonych braków w jego skardze, tak samo jak w Tow. Kred. Ziemskiem.

Jeżeli w tym przedmiocie Ustawa Tow. Kred. Miejskich grzeszy niejasnością, to za to przewyższa ona Ustawę Tow. Kred. Ziemskiego w innym względzie, a mianowicie stanowi wyraźnie i stanowczo, że to wyjątkowe prawo podania nowej skargi w razie złego pełnomocnictwa, przysługuje tylko raz jeden, a nie więcej. Więc jeśli „podana skarga za nieformalną przez Wydział hypoteczny uznaną będzie", to już trzeciej poprawionej skargi podawać nie można. Na tej drugiej wszystko się kończy; jeśli i ta okaże się złą, apelacya uważa się za nienastąpioną, a postanowienie Wydziału hypotecznego za prawomocne. Tego rodzaju zakazu trzeciej poprawionej apelacyi nie znajdujemy zupełnie w Ustawie Tow. Kred. Ziem.; więc trzeba by tam przyjąć

[1]) W tej nowości mieści się jeszcze inna drobniejsza, a mianowicie: „ogłoszenia decyzyi". Rozumieć przez to trzeba, nie jej ogłoszenie przez Wydział Hypoteczny na jego posiedzeniu, lecz doręczenie w obranem zamieszkaniu prawnem, gdyż tak rozumie „podanie do wiadomości" ustęp wstępny art. 227.

za rzecz możebną poprawienie takich apelacyi ze złych plenipotencyi po razy kilka! Byłoby to wielką niedogodnością i nastręczało by pozór do rozmyślnego przedłużenia postępowania sprzedażnego. Trzeba więc zapobiedz temu w Tow. Kred. Ziem. rozumując w ten sposób, że jakkolwiek Ustawa nie jest tutaj tak wyraźną jak miejska, jednak wszelki wyjątek jako wyjątek, jest możebnym w granicach, ustanowionych przez ten przepis, który wyjątku dopuszcza. Jeśli więc art. 227 mówi tylko w liczbie pojedyńczej o „nowej skardze", a nie o „nowych skargach", to prócz jednej więcej ich być nie może.

* * *

Przepisy co do przywrócenia prawa do apelacyi również są wielce uproszczone w Ustawach Towarzystw Kredytowych. Podług art. 778 Ust. Post. Cyw. przywraca się prawo do apelacyi w tych razach „jeśli opóźnienie w doręczeniu lub zwróceniu skargi apelacyjnej nastąpiło z winy urzędnika, który przesyłkę uskuteczniał, lub też przez zatrzymanie w drodze w skutek szczególnych nieprzewidzianych okoliczności". Wyroki sądowe wyjaśniły, że nie są to jedyne wypadki, w których przywrócenie tego prawa może mieć miejsce, że w ogóle to prawo przysługuje tam, gdzie opóźnienie nastąpiło *nie z winy stron, lecz z winy sądu*, lub jego przedstawicieli, jak np. w razie opóźnienia się referenta w sporządzeniu wyroku, zamknięcie z tych lub innych powodów gmachu sądowego w ostatnim dniu apelacyi, np. wskutek przeróbek gmachu, niestawienia się w sądzie członka upoważnionego do przyjmowania podań i t. p. Wszystko to i bardzo słusznie podciąga się pod pojęcie, wygłoszone przez art. 778. Prośby o przywrócenie prawa apelacyi wedle art. 779 Ust. Post. Cyw. winny być podane w ciągu dwóch tygodni, licząc od dnia zawiadomienia o postanowieniu sądu, uznającem apelacyę za spóźnioną.

Jak wiemy w przeróbce § 87 przez Tow. Kred. m. Warszawy ułożonej o przywróceniu prawa do apelacyi mowy nie było. Dopiero w Ministeryum dopisano ustęp V-ty do § 87, w którym najwyraźniej postanowiono, że termin do podania o to prośby ma być tylko trzydniowym i liczyć się nie tak, jak w sądach od dnia doręczenia orzeczenia sądu, lecz od dnia jego zapadnięcia. Nie jest to słusznem, bo postanowienia hypoteczne zapadają przy zamkniętych drzwiach, a z ducha Ust. Post. Sąd. wynika, że dąży ona do tego, aby apelujący o tak ważnem dla niego postanowieniu miał niewątpliwą wiadomość.

W Ustawie Tow. Kred. Ziemskiego (art. 227 ad finem) jest inaczej. Naprzód czas jest dłuższy, bo 7-mio dniowy i powtóre liczy się od daty ogłoszenia postanowienia w obranem zamieszkaniu, czyli od jej tam doręczenia, co jest właściwszem.

Ponieważ obie Ustawy żadnych innych wyjątków co do przepisów o przywróceniu prawa apelacyi nie stanowią, zatem co do wszelkich innych działań trzeba iść za przepisami Ust. Post. Sąd. Skutkiem tego stosownie do art. 780 skarga na postanowienie Wydziału hypot. w tym przedmiocie wydane, może być podaną w dwa tygodnie po zawiadomieniu o orzeczeniu sądu. Nie będzie się to zgadzać z zasadą skrócenia czasu, którą się rządził ustawodawca i może wywołać zamieszanie w całem postępowaniu sprzedażnem. Złemu choć w części zaradzi stosownie do skarg tego rodzaju dalszego skróconego postępowania wedle § 87 i art. 228 i nast. dla skarg na postanowienia hypoteczne (bez rozróżnienia ich przedmiotu).

* * *

Według art. 760 Ustawy Post. Cyw. zaapelowany w zwykłych sprawach ma prawo dania odpowiedzi na skargę w ciągu całego miesiąca od doręczenia mu tej skargi z doliczeniem nawet czasu na odległość od miejsca zamieszkania do miejsca posiedzeń Izby Sądowej, a nawet i później od dnia osądzenia sprawy. W porządku znów incydentalnym czyli ubocznym, wedle art. 789 tejże Ustawy pozostawionym jest w tym celu czas dwutygodniowy. Przed upływem tego czasu dzień rozpoznania i osądzenia sprawy wyznaczonym być nie może. Na otrzymaną znów odpowiedź może być podaną przez apelującego *replika*, a na nią znów *duplika* (bo ich Ustawy sądowe nie nakazują). Wszystko to mogłoby udaremnić sprzedaż. To też ustawodawca w ustępie VIII § 87 Ust. Tow. Kred. Miejskich i art. 229 przepisał i pod tym względem skrócone postępowanie. I tak podług Ustawy Tow. Kred. Miejskich może mieć miejsce tylko *jedna* odpowiedź i to ze strony zaapelowanego i tylko w ciągu dni 5 od doręczenia mu skargi. Ustawa Tow. Kred. Ziem. podobnego przepisu nie obejmuje, lecz mówi także o „odpowiedzi na skargę" i nie przewiduje odpowiedzi na odpowiedź. Jednak tego za mało, aby uznać dalsze repliki i dupliki za niedopuszczalne. Więc choćby je dopuścić jako wyraźnie nie zakazane, to nie mogłoby w żadnym razie opóźnić osądzenia samej sprawy. Ustawa Tow. Kred. Ziem. dla odpowiedzi tej wyznacza czas dłuższy, bo dni 7 i jeszcze z doliczeniem czasu na odległość miejsca urzędowania Wydziału hypotecznego, w której to miejscowości apelujący był obowiązany wybrać sobie miejsce zamieszkania, licząc na jeden dzień, stosownie do art. 300 Ust. Post Sąd. 50 wiorst po zwykłych drogach, a 300 po drogach żelaznych.

* * *

W postępowaniu ze zwykłemi sprawami sądowemi, prezes Izby (t. j. prezes jednego z jej wydziałów czyli departamentów), podług swego uznania wyznacza dalszy lub bliższy dzień osądzenia sprawy. Ustawy Tow. Kredytowych chciały, aby władza prezesa Izby była pod tym względem ograniczoną i aby był obowiązanym jak najbliższy dzień ku temu wyznaczyć. Takie było bezwątpienia dążenie ustawodawcy, lecz o ile pod tym względem są stanowczemi wyrażenia art. 230 Ust. Tow. Kred. Ziem., o tyle niedokładnemi i podlegającemi różnemu tłómaczeniu, są wyrażenia, użyte w ustępie 9 § 87 Ustawy Towarzystw Kredytowych Miejskich. Według pierwszej Ustawy, powtarzającej tutaj punkt 12 przepisów z 1876 r., dzień do osądzenia „wyznaczonym być powinien z pierwszeństwem przed innemi sprawami, a w każdym razie najpóźniej w dni 8 po otrzymaniu odpowiedzi". Wobec tego wyrażenia, żadnej wątpliwości być nie może, iż osądzenie sprawy, winno się odbyć w ciągu tych 8 dni.

Tymczasem tej jasności niema w Ustawie Tow. Kred. Miejsk. (§ 87 ustęp VIII). Tam mówi się, że „niepóźniej jak w ciągu dni trzech prezes wyznaczy dzień dla przedstawienia sprawy". Lecz z tych słów nie wynika jeszcze dość jasno, iż w ciągu tych trzech dni ma nastąpić nietylko *wyznaczenie* terminu, lecz i osądzenie samej sprawy. Ustęp więc ten nadaje się do różnego tłómaczenia. Byłoby się uniknęło tej wątpliwości, gdyby przerabiający w Ministeryum zamierzoną treść § 87, ułożoną przez Tow. Kred. m. Warszawy, nie był poprzestawiał wyrazów i nie był opuścił niektórych z nich. W zamierzeniu swojem Władze Towarzystwa, stosownie do życzenia Ministeryum,

wzorując się na przepisach o Tow. Kred. Ziem. z r. 1876, wyraźnie mówiły jak wyżej widzieliśmy, że: „Prezes wyznaczy termin do wprowadzenia sprawy najdalej za dni 3 z pierwszeństwem przed innemi sprawami". Szkoda więc, że nie pozostawiono w całości tej treści i przerobiono ją bardzo nieudatnie. Mimo to jednak, ze względu na cel, jaki miał prawodawca, dążący do skrócenia postępowania, należy przyjąć, iż termin 3-dniowy, o którym mówi powyższy ustęp § 87, odnosi się zarówno do wyznaczenia jak i osądzenia sprawy.

* * *

Wyrok Izby w sprawach Towarzystw Kredytowych tem się różni od wyroku w innych sprawach, iż nie ulega ani zarzutom osób trzecich w sprawie udziału nie mających, ani ponownemu rozpatrzeniu (na zasadzie nowych dowodów), ani skardze kasacyjnej. (Ustęp IX § 87, art. 230 ustęp 2 Ust. Tow. Kred. Ziem.). Prócz tego § 87 stanowi, że „nie ulega żadnemu odwołaniu" (отзыву) co mniej właściwie przetłomaczono tutaj „opozycyi stron"—bo nie mógł ustawodawca mieć tutaj na myśli „opozycyi" przeciw wyrokowi zaocznemu, gdyż trudno przypuścić, aby nie wiedział o tem, że niema wyroków *zaocznych* w Izbie Sądowej, że, bez względu na stawienie się lub nie stawienie stron, wyroki uważają się zawsze za zapadłe ocznie i opozycyi nie ulegają (art. 770 Ust. Post. Cyw.), tak jak jej ulegają wyroki zaoczne sądów okręgowych. Po prostu użyte tutaj zostało wyrażenie zbyteczne: o odwołaniach, po za restytucyą i kasacyą, nie przewidzianych w Ust. Post. Sąd.

* * *

Po zapadnięciu wyroku, w zwykłej sprawie Izba Sądowa, stosownie do ważności sprawy, oznacza dzień ogłoszenia go z powodami w ciągu najwyżej 2-ch tygodni (art. 777 i 713 Ust. Post. Sąd.). Następnie kancelarya Izby przepisuje wyrok i przesyła go z aktami do Sądu Okręgowego wcześniej lub później, stosownie do swych zajęć i czasu jakim rozporządza. Tego również nie chciał dopuścić prawodawca w sprawach Towarzystw Kredytowych i dlatego § 87 ustęp X stanowi, iż wyrok już w dni 3 po zapadnięciu winien być nietylko gotów, lecz przesłanym do Wydziału hypotecznego. W sprawach Tow. Kred. Ziem. termin ten Ustawa Tow (art. 230) przedłuża, lecz tylko do dni 7.

Wydział hypoteczny, otrzymawszy wyrok, obowiązanym jest z urzędu wykonać go (ma się rozumieć w hypotece) „bezzwłocznie", jak powiedziano w obu Ustawach i o tem zawiadomić Dyrekcyę miejską, przynajmniej na dni 3 przed dniem sprzedaży, a Dyrekcyę Tow. Kred. Ziem. na dni 8 przed tem.

Wykonanie to powiększej części dotyczeć może dwóch wypadków, a mianowicie: Izba Sądowa założoną apelacyę oddaliła i wtedy Wydział hypoteczny nakazuje wykreślenie wzmianki o założenie tej apecyi, lub też naodwrót Izba decyzyę Wydziału hypotecznego uchyliła i uznała dopełnione formalności za nieważne. W tym razie Wydział ten musi zarządzić wykreślenie z kolumny zlewkowej wzmianki o apelacyi, jako załatwionej i o poprzednim zatwierdzeniu czynności; zaś z kolumny głównej musi być wykreślona wzmianka o nakazanej sprzedaży i o jej dniu, bo choćby dzień ten jeszcze nie nastąpił, już

jednak sprzedaż nie mogłaby się odbyć, gdyż niebyłoby czasu na powtórzenie przedwstępnych czynności.

Tutaj, zwrócić też należy uwagę na to, iż zasada przyjęta w tym ustępie § 87 co do wykonania wyroku Izby, jak i w poprzednim co do zapisania wzmianki o założonej apelacyi robi pewien wyłom w naszych pojęciach hypoteczno-prawnych. Powszechnem jest to mniemanie, iż wszelkie czynności w hypotece przez Wydział hypoteczny dokonywane muszą być następstwem *wniosku* przez stronę osobiście lub przez pełnomocnika uczynionego i podpisanego. W istocie tak stanowią art. 1 i 2 Ustawy Hyp. z r. 1818. Pod pojęcie jednak „czynności między żyjącemi", o których te artykuły mówią, trudno bardzo podciągnąć wpisy, czynione w hypotece przy wystawieniu na sprzedaż danej nieruchomości. Już od dawna panowała pod tym względem pewna wątpliwość wobec tego, że np. w art. 43 Ustawy Hypotecznej nie wymieniono między ścieśnieniami własności jej wystawienia na przymusową sprzedaż. Wobec tego jeszcze b. Komis. Rząd. Sprawiedliwości przez odezwę z d. 24 grudnia 1846 r. (5 stycznia 1847 r.) (№ 19506) zawiadomiła Władze sądowe iż: „*w duchu* Ustawy Hypot." ...obowiązane są pilnować, iżby *przy stawianym wniosku* protokóły zajęcia na przymusowe wywłaszczenie (z mocy art. 677 dawnego Post. Sądow.) dołączone były do właściwej księgi, *z zaprojektowaniem* odpowiedniej treści do Działu III Wykazu Hyp. Wniosek ten powinien przechodzić przez decyzyę zwierzchności hypotecznej". Wszelako Komis. Sprawiedl. nie miała sobie nadanej władzy prawodawczej, nie mogła więc uzupełniać prawa i rozciągać znaczenie i stosowanie art. 1 i 2 Ust Hyp. po nad ich osnowę. Ówczesne sądy poddać się jednak musiały, zwierzchniej woli postawionej nad niemi władzy. Przy wprowadzaniu w r. 1876 nowej Ustawy Post. Sądow. powyższa odezwa nie weszła do przepisów nowego prawa. Mimo to dawne przyzwyczajenie nie przestaje uważać czynności ku przymusowej sprzedaży zmierzających za równoważne ze zwykłemi aktami i czynnościami hypotecznymi. W Ustawie jednak Tow. Miejskich, § 87 prawodawca (w ustępach III, IV i X) nie uznał za konieczne zeznawanie wniosków i osobiste do nich stawanie. Nakazał on bowiem, aby w przewidzianych tutaj razach Wydział Hyp. nietylko sam *z urzędu*, bez czyjegokolwiek żądania treści do Wykazu Hyp. wnosił już to o założeniu apelacyi, już to o jej osądzeniu, ale *nadto*, aby sam z urzędu zawiadamiał o tem Dyrekcyę Towarzystwa. Przyznać trzeba, że jest to bardzo pożądane uproszczenie; szkoda tylko, że do innych czynności o jakich mówią §§ 80 i 83 Ustawy wprowadzonem nie zostało (t. j. przy wnoszeniu ostrzeżeń o sprzedaży, i przy składaniu dowodów dopełnionych wręczeń i obwieszczeń). Wszystko to Dyrekcya Towarzystwa przez prostą odezwę do Wydziału załatwić by mogła, lecz obecnie gdy w przepisach tych jest mowa o wnioskach, o podawanych przy nich treściach, to wnioski te zrobić trzeba i zwiększać koszta dłużnika ciążące.

* *

Ponieważ § 86 i 97 Ustawy Tow. Kredyt. Miejskich i art. 225 Ust. Tow. Kred. Ziem. stanowią, iż Wydział hypoteczny *z urzędu* czuwać ma nad prawidłowem dopełnieniem wszelkich czynności w postępowaniu sprzedażnem, więc też może się zdarzyć dość często, że Wydział ten bez czyjegokolwiek w tym względzie żądania uzna dotych-

czasowe postępowanie za nieważne. Komu w takim razie prawo do apelacyi przysługiwać winno? Według ogólnych zasad przysługiwać ono winno wszystkim tym, którym, czy to jako wierzycielom, czy jako dzierżawcom i t. p. zależeć może na dojściu do skutku sprzedaży. Innego był zdania ustawodawca i postanowił, że nikomu prócz Dyrekcyi skargi na takie postanowienie podawać nie wolno i nikt inny udziału w sprawie takiej mieć nie może (§ 87 ustęp XI, art. 231 i 232 Ust. Tow. K. Z.). Więc skarga ta nikomu się nie doręcza, lecz przesłaną zostaje przez Wydział hypoteczny do Izby Sądowej, a jej prezes wyznacza „bezzwłocznie" po otrzymaniu akt dzień wprowadzenia sprawy (§ 87 ustęp XI, art. 231 Ust. Tow. Kred. Ziem.), którą Izba sądzi, po wysłuchaniu jedynie Dyrekcyi Towarzystwa.

Czy o tej apelacyi powinna być uczynioną wzmianka w Wykazie hypotecznym? Tak niewątpliwie w Tow. Kred. Ziemskiem, bo Ustawa tego Towarzystwa w art. 231 o tem wyraźnie mówi. Ustawa Tow. Kredytowych Miejskich nic o tem nie wspomina (§ 87 ustęp XI), ponieważ jednak wyraźnie od tego nie zwalnia, a wzmiankę tę Ustawa na wstępie § 87 za nieodzowną uznaje (§ 87, ustęp II) i żąda przy podaniu apelacyi złożenia opłaty na zapisaniu tej wzmianki, to i tutaj w tym wypadku uznać należy, że to samo miejsce mieć powinno.

W Towarzystwach Kredytowych Miejskich czy apelacya jest podaną przez stronę, czy przez Dyrekcyę, to „właściwe" opłaty sądowe i nadto na wzmiankę w księdze hypotecznej muszą być uiszczone. Dyrekcya nawet jest pod względem kosztów w gorszem położeniu, bo ustęp III § 87 stanowi, że oprócz powyższych opłat „ponosi ona opłaty kancelaryjne". Jakie te opłaty być mają, Ustawa nie wskazuje, Wydziały zaś hypoteczne dotąd, o ile wiadomo, nie określiły także tych opłat.

* * *

Od ogólnej zasady, że skargi na postanowienia Wydziału hypot. podają się do Izby Sądowej, stanowi wyjątek Tow. Kred. m. Łodzi, które jest czynnem w miejscu, nie mającem Sądu Okręgowego, gdzie istnieje tylko hypoteka powiatowa, gdzie postanowienia swoje wydaje Wydział hypoteczny pod prezydencyą miejscowego sędziego pokoju mając jako 2-ch członków sekretarza hypotecznego i przywołanego, na posiedzenie miejscowego rejenta lub adwokata. Apelacyę od postanowień tego Wydziału hypotecznego sądzi w ostatniej instancyi Sąd Okręgowy w Piotrkowie, według tych samych zasad i przepisów co Izba Sądowa w Warszawie. Toż samo ma miejsce w Częstochowie.

LXIII. Sprzedaż przymusowa. Zapłata w czasie przetargu. (§§ 88 — 89).

§ 88. Przetarg odbywa się w oznaczonym terminie w sposób wskazany w art. 1156 i 1158 Ustawy Post. Sąd. Cyw., przed wyznaczonem do tego notaryuszem lub zastępującym jego miejsce, w obecności członka Dyrekcyi.

Przetarg rozpoczyna się od sumy udzielonej przez Towarzystwo właścicielowi pożyczki podwyższonej o 50%.

Osoby życzące przyjąć udział w przetargu, mogą przystąpić do takowego osobiście lub przez osobę do tego szczególnie umocowaną, zgodnie z art. 1156 Ustawy Post. Sąd. Cyw.

Nieruchomość na sprzedaż wystawiona, przechodzi na własność tego, kto na przetargu najwyższą postąpił za nią cenę. Protokół przetargu spisany przez notaryusza, służy za dowód nabycia nieruchomości, na żądanie Towarzystwa sprzedanej.

UWAGA. W przedmiocie poświadczenia tożsamości osób, formy pełnomocnictwa i obioru miejsca pobytu, notaryusz obowiązany jest stosować się do istniejących w tej mierze przepisów.

(Łączne § 90 i 93 co do vadium, art. 214 p. 9, 216, 238, 239, 242 Ust. T. K. Z.)

* * *

Po dopełnionych czynnościach przedwstępnych, t. j. po doręczonych zawiadomieniach, poczynionych ogłoszeniach i załatwionych sporach, jeśli jakie powstały, następuje akt najważniejszy — sprzedaż. Odbywa się ona atoli nie w sądzie i nie przez komornika sądowego, jak to rozporządza art. 1133 i 1141 Ust. Post. Cyw., lecz w kancelaryi notaryusza, wyznaczonego przez Dyrekcyę i w obecności jej członka [1]).

---

[1]) W latach 1878/9 we Władzach wyższych powstało pytanie—czy właściwem jest powierzenie notaryuszom odbywanie przez nich i w ich kancelaryach sprzedaży? Dyrekcya Towarzystwa Kred. m. Warszawy jak czytamy w jej sprawozdaniu za rok IX t. j. 1878/9 zawiadomioną o tem została przez Kancelaryę Kredytową (odezwa z d. 24 maja 1879). Z odezwy tej dowiedziano się, że na posiedzeniu ówczesnego Komitetu do spraw Królestwa Polskiego w d. 29 marca 1879 r. Minister Finansów upoważnionym został do zebrania bliższych danych co do pytania: „jak daleee koniecznem jest utrzymanie nadal przepisów dotyczących dokonywania przez notaryuszów sprzedaży nieruchomości, poddanych pod bezpieczeństwo Towarzystwom Kredytowym". W tym ceiu rzeczona Kancelarya Kredytowa zażądała od Dyrekcyi objawienia swego zdania, po porozumieniu się w tej mierze Tow. Kred. Ziemskiem i miasta Łodzi. Władze Towarzystwa uczyniły temu zadość i po zniesieniu się z rzeczonemi Towarzystwami uznały za właściwe oświadczyć się za bezwarunkowem utrzymaniem dotychczasowego porządku, a to z tych zasad: a) że na mocy ogólnego w kraju obowiązującego prawa, tylko notaryusze i sekretarze hypoteczni mają prawo odbywać czynności w księgach hypotecznych i wpisywać w nie akta odpowiednie; dopuszczenie więc do tego prawa innych organów byłoby odstąpieniem od ogólnej zasady; b) że sama sprzedaż nieruchomości odbywa się na podstawie Wykazu hypotecznego i wniesionych do księgi hypotecznej warunków i sprzedaży; c) że wreszcie, księgi hypoteczne nie mogą być po za obręb gmachu sądowego wynoszone i powinny być zawsze dostępne dla osób interesowanych w sprzedaży, a w danym wypadku znajdować się u notaryusza, przed którym sprzedaż ma być prowadzona Odpowiednie przedstawienie zostało przesłanem do Kancelaryi Kredytowej w d. 23 czerwca (10 lipca) 1879 r.—od tego czasu rzecz ta ponownie poruszoną nie została.

Od jakiej ceny ma się rozpocząć przetarg? Paragraf 88 Ustawy Tow. Kred. Miejsk. tę rzecz niezmiernie ważną, wywołującą w postępowaniu sądowem potrzebę odrębnej czynności, t. j. oszacowania, mogące wywołać liczne spory, załatwia przez prawodawcze ustanowienie tej ceny. Jest nią suma powstała z dodania do sumy pożyczki jeszcze połowy takiejże sumy. Tym sposobem znika pozór do sporów, że cena do przetargu nie odpowiada istotnej wartości, że oszacowanie nie ważnie zostało dokonane i t. p., jakie to spory w sprzedażach sądowych często się zdarzają. To ustanowienie ceny przez samo prawo ma jeszcze tę wyższość nad sądowemi oszacowaniami, iż nie wymaga żadnych oświadczeń ze strony wierzyciela, na jaką sumę szacuje sprzedawaną przez siebie nieruchomość, co może dla niego pociągnąć nieprzyjemny obowiązek stania się właścicielem nieruchomości za cenę przez siebie podaną (w duchu art. 1117 Ust. Post. Sąd.). Dotychczas w ten sposób ustanowiona cena sprzedażna, nie wywołała w Tow. Kred. Miejskich nigdzie zażaleń. W licznych rozprawach na Ogólnych Zebraniach i uwagach nad Ustawą, nie zarzucono dotąd, aby cena ta była nieodpowiednią, aby narażała na straty bądź właściciela, bądź wierzycieli. Nie stwierdzono dotąd, aby okazała się kiedykolwiek za wysoką i wywołała w Towarzystwach Miejskich potrzebę drugiej licytacyi od zniżonego szacunku (§ 96) *i sprzedaży za niższą od tak oznaczonej ceny—sumę.*

W Tow. Kred. Ziemskiem, wedle art. 214 ad 9-um sprzedaż rozpoczyna się od sumy „na jaką dobra oszacowane były przy udzielaniu pożyczki Towarzystwa". Tam zaś, gdzie dobra nowo szacowanemi nie były, co zdarza się, nie często, tam, według przyjętej przez Towarzystwo zasady, przetarg rozpoczynał się od sumy równej podatkowi gruntowemu (głównemu i dodatkowemu) pomnożonemu przez 80. Doświadczenie przekonywa, że zwykle ta pierwsza cena wywołania sprzedaży jest za wysoką. Prawie za pewnik przyjąć bowiem można, że dobra idące na sprzedaż są zwykle w gorszym stanie, niż były wtedy, gdy je szacowano przed udzieleniem na nie pożyczki.

* * *

We wszystkich Towarzystwach Kredytowych, jest na każdego przystępującego do przetargu włożony przez warunki sprzedażne obowiązek składania poręki na pewność, że ma on istotny, rzeczywisty zamiar nabycia nieruchomości i że w razie niezapłacenia przez niego szacunku, będzie z czego ściągnąć karę za zawód zrobiony. Poręka ta nazwaną została *vadium*. a pomysł ustanowienia tego vadium, powstał w dawnem z przed r. 1876 sądownictwie. Vadium było i jest dotąd bardzo skutecznym środkiem usuwającym pozornych nabywców, którzy tak dają się we znaki przy sprzedażach sądowych. W Ustawie Tow. Kred. Miejskich nie ma wyraźnego rozporządzenia o obowiązku składania vadium, jest tylko po raz pierwszy wzmianka o nim w § 90, stanowiącym, że nadlicytant składa „vadium postanowione w warunkach licytacyjnych", zaś w § 93, jest znów mowa o utracie złożonego vadium i co z niego zaspokojonem być ma. Obowiązek więc składania vadium, choć ubocznie postanowiony, uważać należy za obowiązek prawodawczy z samej Ustawy, nie zaś z warunków sprzedaży wynikający. Bliższych jednak wskazówek co do istoty tego vadium w Ustawie Tow. Miejskich nie znajdujemy. Jedynie z powołanego § 93, dowiadujemy się, że z vadium tego zaspokojonemi zostają

wszystkie przypadające Towarzystwu zaległości, kary pieniężne i koszty, a więc powinno ono na to wszystko wystarczyć.

W dawniejszych warunkach sprzedażnych Tow. Kred. m. Warszawy, przyjętem było, iż składać należy to vadium w gotowiźnie. Było to wielką niedogodnością dla przystępujących do licytacyi. Odstręczało to od współubiegania się o kupno, bo dla wielu mających swe oszczędności w listach zastawnych było rzeczą niedogodną zamieniać je dla chwilowej potrzeby na gotowiznę, lub zaciągać na nie pożyczkę, co w pierwszym razie nie mogło się odbyć bez pewnej straty, a w drugim razie bez opłaty odsetek. Stanowiło to stratę zupełnie zbyteczną w razie nie utrzymania się przy zamierzonem kupnie. Obowiązek składania vadium w gotowiźnie w pierwszych latach Towarzystwa Kredytowego m. Warszawy może był słusznym wobec nizkiego i niepewnego kursu listów zastawnych. Gdy jednak czasy się zmieniły, gdy kurs listów dosięgnął nawet równi, a nawet niekiedy ją przewyższał—i poważnym wahaniom nie ulegał, na Ogólnem Zebraniu Tow. Kred. m. Warszawy w dniu 4/16 grudnia 1890 roku odbytem postanowiono, że na vadium w cenie imiennej przyjmowanemi odtąd będą listy Tow. Kredyt. m. Warszawy. Możnaby uczynić zarzut, dlaczego nie dozwolono składania tego vadium w listach zastawnych innych Towarzystw, bo przecie kurs listów zastawnych ziemskich jeszcze dawniej ustalił się i był prawie zawsze wyższym od kursu listów miejskich. Kierował tutaj jednak Towarzystwem Warszawskiem wzgląd inny. Chciano nadać „pewnego rodzaju przywilej" listom miejskim i podnieść w pewnym stopniu ich znaczenie, jako papierów, które jedynie tylko mogą być użytemi na vadium przy sprzedażach nieruchomości miejskich. Słuszności temu poglądowi odmówić nie można. Według warunków sprzedażnych tegoż Towarzystwa składający vadium w listach winien wnieść oświadczenie do protokółu licytacyjnego, iż w razie utrzymania się przy kupnie, upoważnia Dyrekcyę po upływie 8 dni do sprzedaży tych listów z wolnej ręki. Wszakże mocen on będzie w tymże czasie zamienić owe listy na gotówkę w Kasie Towarzystwa.

Dla zachęcenia do współubiegania się byłaby jeszcze inna rzecz bardzo pożądaną, a mianowicie, aby vadium to nigdy zbyt wysokiem nie było. Ustawa nie krępuje Władz Tow. Kred. Miejskich w oznaczeniu jego wysokości. Wieloletnie zaś doświadczenie wykazało już, ile przeciętnie czynić mogą koszty postępowania sprzedażnego. Do tych więc prawdopodobnych kosztów dodawać tylko należy dwie raty, jakie Towarzystwu w chwili sprzedaży należyć mogą, t. j. jedną z powodu niezapłacenia której sprzedaż została wywołaną, i drugą, która w czasie odbywanych formalności przed upływem nowych 3-ch miesięcy ulgowych nastąpiła (sprzedaż zaś pierwsza jak widzieliśmy przed nadejściem 3-ej raty, t. j. przed upływem nowych sześciu miesięcy dokonaną być musi). Dodawszy nawet jeszcze jakąś kwotę na nieprzewidziane opłaty, cyfrę vadium do umiarkowanej sumy sprowadzić można i należy. Towarzystwo Kredytowe m. Warszawy w warunkach licytacyjnych przez siebie ułożonych w r. 1890 (vide wyżej § 79), przyjęło matematyczną zasadę, że vadium to stanowić będzie zawsze we wszystkich sprzedażach 20% nominalnej pożyczki Towarzystwa. Ta zasada nie zawsze może być jednak odpowiednią.

Z vadium pluslicytanta, wedle § 93 Ustawy, które po odbytej sprzedaży delegat Dyrekcyi odbiera i do Kasy Towarzystwa wnosi,

Dyrekcya po upływie dni 8 (ze względu na możność nadlicytacyi) potrąca ratę, w poszukiwaniu której sprzedaż była prowadzoną, inne swoje należności, z tytułu kar za opóźnienie, koszta sprzedaży i t. p. Resztę gdyby się okazała, Dyrekcye składały dawniej do Banku Polskiego, potem do Kantorów Banku Państwa, a od r. 1893 (stosownie do zdania Rady Państwa z d. 15 marca) do Kasy gubernialnej. Vadia nie utrzymujących się przy kupnie zwraca im notaryusz w końcu przetargu. Odesłanie tej reszty vadium do depozytu można uniknąć w tym tylko razie jeśli ze względu na stan hypoteczny sporządzanie sądowego rozdziału szacunku jest zbytecznem. W takim razie przy spełnianiu warunków kupna w księdze hypotecznej nabywca winien oświadczyć przy tem z jakich powodów uważa za zbyteczne przesyłanie do depozytu tej raty vadium i prosić, aby Wydział Hypoteczny upoważnił Dyrekcyę Towarzystwa do wypłaty tej reszty na jego ręce.

* * *

Zupełnie inaczej mają się rzeczy w Towarzystwie Kredytowem Ziemskiem, którego Ustawa obejmuje bardzo szczegółowe przepisy co do tego vadium. I tak, wedle art. 214 ad 1-um vadium składa przystępujący do licytacyi w gotowiźnie lub też w listach zastawnych (dorozumiewać się trzeba ziemskich i w sumie wyrównywającej cyfrze vadium w gotowiźnie) z właściwemi kuponami z upoważnieniem do sprzedaży tych listów[1]). To upoważnienie zapobiega wszelkim nieporozumieniom, jakieby wyniknąć mogły, co do ceny, za jaką listy te przez Dyrekcyę sprzedane zostały. W Towarzystwie Miejskiem brak takiego przepisu zastąpiono dość odpowiedniem zastrzeżeniem w § 1 warunków licytacyjnych. Vadium w Tow. Kredyt. Ziemskiem może być złożonem już to przed, już to w czasie licytacyi. W pierwszym razie, w kasie Dyrekcyi Gł., bądź w kasie którejkolwiek Dyrekcyi Sz. za kwitem kasowym, który zamiast gotówki złożonym przy przetargu być może. W czasie przetargu vadium składa się bądź na ręce notaryusza, bądź delegowanego do sprzedaży radcy. Dalej art. 214 ad 1 Ust. Kred. Ziem. wskazuje, co z vadium tem osoby utrzymującej się przy nabyciu, robić należy. Tak samo jak w Towarzystwie Miejskiem (wedle § 93) idzie ono na zaspokojenie wszystkich poszukiwanych przez Towarzystwo zaległości i kosztów. Lecz przedewszystkiem przed zaspokojeniom nawet tych należności użytem zostaje na pokrycie zaległości podatkowych i opłat uprzywilejowanych z mocy art. 41 Ustawy hypotecznej z r. 1818. Podatki Dyrekcya sama do kas skarbowych wnosi. Zajmowanie się uiszczeniem tych opłat wcale nie ciąży Tow. Kred. Miejskich i o tyle łatwiejszem ich zadanie czyni. Oszczędza to im nieporozumień i trudności, jakie to mianowicie opłaty uprzywilejowane trzeba i można z vadium zapłacić?

* * *

W Ustwawie Tow. Kred. Miejskich prawodawca żąda, aby przy sprzedażach, odbywać się mających przed notaryuszem i w obecności członka Dyrekcyi, zachowane były przepisy, ustanowione w art. 1156

[1]) Delegowany do sprzedaży radca Dyrekcyi ma zawsze urzędowy rachunek buchalteryi—ile listami zast. w miejsce gotowizny wnieść należy.

i 1158 Ust. Post. Sąd. Według pierwszego z tych przepisów *każdy* przyjmować może udział w przetargu, czy to sam, czy przez swego pełnomocnika. Na żaden inny w tym względzie przepis, § 88 nie powołuje się. Zatem powstaje pytanie, czy stanąć tu może wywłaszczony właściciel, jego żona lub członek Dyrekcyi, obecny przy sprzedaży, lub wreszcie notaryusz, odbywający tę sprzedaż, co wyraźnie jest wzbronionem przez nie powołany tutaj przepis art. 1051 Ustawy Post. Sąd.? Mimo milczenia Ustawy o tym zakazie, należy głosować za stosowaniem go do sprzedaży przez Towarzystwa Kredytowe odbywanych. Zatam przemawia przedewszystkiem przyzwoitość i istota przetargu sądowego, w którym udziału przyjmować nie mogą bez ściągnięcia na siebie podejrzenia ci, którzy ją sami prowadzą t. j. rejent i członek Dyrekcyi, ani też ci, których niezamożność i niespełnienie zobowiązań przymusową sprzedaż uczyniły konieczną. Nie na to się sprzedaje ich majątek, aby powrócił do ich rąk, nie umiejących z nim sobie poradzić, lecz na to, aby przeszedł w inne, odpowiedniejsze ręce, odpowiednio zasobnej osobistości. Wedle zasady we wszystkich prawodawstwach przyjętej i wygłoszonej w art. 9 Ustawy Post. Sąd. Cyw. tam, gdzie dane prawo niewyczerpuje przedmiotu, jest niezupełnem, a nawet sprzecznem z sobą, trzeba daną wątpliwość rozstrzygnąć wedle ogólnego ducha praw. Tęż samą zasadę wygłasza art. 4 naszego kodeksu cywilnego z roku 1825 i wątpliwości ulegać nie może, że niedomówienie Ustawy Tow. Kred. Miejs., jako Ustawy szczególne tylko położenie mającej na widoku, trzeba uzupełnić przepisami prawa ogólnego, tam mianowicie, gdzie Ustawa wkracza w granicę władzy sądowej i przez jej przedstawiciela załatwia pewne czynności, jak tutaj wobec sprzedaży przed notaryuszem.

Należałoby zrobić wyjątek w tym razie, gdyby do licytacyi stanął *współwłaściciel*, będący jednak zarazem wierzycielem pewnej sumy na drugiej współwłasności. Stawał by on wtenczas nie jako właściciel, lecz w przymiocie wierzyciela pilnującego swych praw i zapobiegającego utracie swego mienia[1]).

* * *

Czy osoba do licytacyi przystępująca powinna przed jej rozpoczęciem, oświadczyć notaryuszowi, że licytuje nie dla siebie, lecz dla osoby trzeciej, jak to się dzieje przy sprzedażach sądowych? Nie jest to rzecz porządku społecznego, nie wymaga tego przyzwoitość ani też czyjakolwiek korzyść. W sprzedażach sądowych, gdzie żadne vadia przed sprzedażą nie są składane, gdzie nabywający dopiero po przypisie zadatek składa i za niezłożenie go staje się odpowiedzialnym (art. 1177 — 1178 Ust. Post. Sąd.), naprzód trzeba wiedzieć z kim się ma do czynienia, aby wiedzieć kogo do odpowiedzialności następnie następnie pociągnąć. W sprzedażach, przez Towarzystwa Kredytowe odbywanych, jest to rzeczą zbyteczną. Złożenie vadium jest dostateczną poręką. Jednak, aby nie wejść w nieporozumienie z prawem podatkowym, należy przed podpisaniem protokółu oświadczyć nota-

[1]) Prawo pruskie dopuszcza do udziału w sprzedaży sądowej wywłaszczonego dłużnika. Lecz § 62 prawa subhastacyjnego z dnia 13 lipca 1883 roku stanowi, że: jeśli licytuje dłużnik lub właściciel nieruchomości, to musi w razie opozycyi złożyć zabezpieczenie (kaucyę), wyrównywające całej przez niego zapłacić się winnej w gotowiźnie cenie kupna".

ryuszowi, czy się nabyło nieruchomość dla siebie, czy dla kogo innego i z mocy jakiego rodzaju pełnomocnictwa.

* * *

W jaki sposób odbywa się sam przetarg?

Ustawa żadnych pod tym względem przepisów nie podaje. W Ustawie Tow. Kred. Ziemskiego (r. 1888) jest inaczej. Tam najdrobniejsze szczegóły są przewidziane i w przepisy ujęte. Jest to lepiej i gorzej, bo jeśli z jednej strony zapobiega dowolności, to z drugiej nie zachowanie lub nie dość dokładne spełnienie danego małoważnego przepisu nastręcza sposobność do czynienia zarzutów co do ważności odbytej sprzedaży. *Zwyczaj* jednak w Warszawie przyjęty to sprawił, że wszędzie sprzedaże Towarzystw Kredytowych Miejskich odbywają się z zachowaniem porządku przyjętego przez Ustawę Tow. Kred. Ziemskiego, z niewielkiemi tylko od niego odstąpieniami. I tak: przyjętem jest, iż sprzedaże te mają miejsce między godziną 11 a 2 po południu, a rozpoczynają się od „wywołania" vel „przywołania" dokonanego donośnym głosem na korytarzu przed kancelaryą rejenta. W tem wywołaniu woźny Tow. ogłasza, że taka a taka nieruchomość sprzedaną będzie i wzywa chęć kupna mających do składania vadium na ręce notaryusza lub wyznaczonego członka Dyrekcyi. Wywołanie to zwykle powtarza się dwukrotnie w przerwach godzinnych lub półgodzinnych—o godzinie 11, 11½ i 12; następnie notaryusz odczytuje warunki licytacyjne i zbiór objaśnień przy nich będący i w duchu art. 1157 Ust. Post. Sąd. działając zapytuje, czy kto niechce postąpić ceny wyższej nad cenę podaną w tych warunkach? Gdyby do godziny 3-ej z południa nikt się z vadium nie zgłosił—sprzedaż uznaje się za niedoszłą do skutku. Jeśli jednak są zgłaszający się, to przystępuje się do przetargu. Po każdem postąpieniu woźny sądowy zapala jedną po drugiej małe świeczki (wedle zwyczaju mało co większe od zwykłych zapałek woskowych) i wzywa o dalsze postąpienie. Jeśli w czasie palenia się 3-ch z kolei świeczek nikt więcej nie postąpi, sprzedaż uważa się za ukończoną i ostatni, najwyżej postępujący staje się nabywcą. W czasie trwania tego postępowania mogą być składane nowe vadia przez nowo zgłaszających się do kupna. (Po ukończeniu sprzedaży—vadia nie utrzymującym się zwróconemi przez notaryusza zostają). Ten porządek zbliżonym jest do porządku ustanowionego przez Ustawę Post. Sąd. (art. 1048) z wyjątkiem zwyczajowego palenia świeczek postępowaniu temu nieznanego, zwyczaju zaczerpniętego z dawnej do r. 1876 obowiązującej procedury francuskiej (art. 707 i 708). Z tych wszystkich czynności i z wyniku współubiegania się, notaryusz spisuje szczegółowy protokół w księdze hypotecznej, który podpisują wszyscy współubiegający się, nabywca, delegat Dyrekcyi i ma się rozumieć notaryusz. Wszystko to jak mówiliśmy, są porządki ustalone przez zwyczaj i uchybienie im nie mogło by spowodować unieważnienia sprzedaży byle jednak sprzedaż ta zachowała znamiona sprzedaży jawnej i głośnej z dążeniem do przywołania do niej jak największej liczby współubiegających się o nabycie. Ustalił się także zwyczaj, iż zaraz przy protokóle sprzedaży układa się odpowiednią wzmiankę do Działu III Wykazu Hyp. kto nabył i za ile. Treść ta wchodzi do Wykazu po zatwierdzeniu jej przez Wydział Hypoteczny.

Uciążliwą jest rzeczą włożenie na notaryusza obowiązku, aby stosował się przy odbywaniu sprzedaży do drugiego z powołanych

w § 88 artykułów, to jest do art. 1158 Ustawy Post. Sąd., stanowiącego, iż *każde* przdłożenie podane przez *każdego* stawającego do przetargu, ma zapisywać obok swego nazwiska on sam lub też, na jego żądanie, notaryusz. Jest to często rzeczą niewykonalną przy postępowaniu przez dwóch współubiegających się, np. ciągle po jednym rublu jeden wyżej od drugiego. Arkusze papieru trzeba by w tym celu zapisać; przy dwóch lub więcej nazwiskach byłyby setki cyfr, a przy innych bardzo niewiele. Niepotrzebnie więc zmusza się notaryusza do przekraczania z konieczności zakazu prawa, kiedy tak łatwo możnaby tego uniknąć stanowiąc, że przedłożenia podane mają być kolejno zapisywane i tylko w kwotach, do których doszedłszy współubiegający się dalszych naddatków zaprzestał.

Uniknęłoby się zbytecznego, a czasem rozmyślnego przedłużenia przetargu, stanowiąc np. w warunkach sprzedażnych w jakiej mianowicie cyfrze postąpienia mogą mieć miejsce np. po 100 lub 50 rubli; postępowanie zbyt drobnych kwot jest wielce niewłaściwem.

Zwrócić też tutaj należy uwagę na pewną różnicę między przepisami dwóch Ustaw. Wedle § 88 Ustawy Tow. Kred. Miejs. przetarg odbywa się przed wyznaczonym do sprzedaży notaryuszem „lub zastępującym jego miejsce", a zatem w kancelaryi zastępcy. Tymczasem ustęp 1-szy art. 23 Ustawy Tow. Kred. Ziem. stanowi inaczej, a mianowicie, że licytacya przed zastępcą—winna się jednak odbyć *koniecznie w kancelaryi* notaryusza, w obwieszczeniach wymienionego. Nasze Wydziały hypoteczne ściśle tego przestrzegają i przyznać należy, że to jest zasadniejszem—bo zwalnia ubiegających się o kupno od poszukiwań tego zastępcy i zapobiega spóźnieniu się. Tutaj wiedzą oni *napewno*, w której kancelaryi sprzedaż się odbędzie i że tam, a nie gdzieindziej właściwego notaryusza lub jego zastępcę znajdą.

* * *

Czy przetarg może się odbyć gdy się stawi do niego tylko jedna osoba?

Pytanie to już niejednokrotnie było rozpoznawanem przez sądy, co do Towarzystwa Kred. Ziemskiego. Jeszcze przed zatwierdzeniem nowej Ustawy tegoż Towarzystwa z r. 1888 Warszawska Izba Sądowa (wyd. I) dnia 4/16 grudnia 1878 roku (№ 1040) co do dóbr Kozadowy w wyroku swoim przywiodła: „że podług wyraźnej osnowy art. 23 i 31 w przepisach o egzekucyi z dnia 28 czerwca (10 lipca) 1860 roku tak pierwsza, jak druga ostateczna sprzedaż za dług Towarzystwa, uważa się za spadłą tylko w tym razie, jeżeli *nikt* nie zgłosi się do przetargu z chęcią kupna dóbr, w myśl więc tych szczególnych przepisów dla sprzedaży dóbr, zastawionych w Towarzystwie Kredytowem nie mogą być stosowane ogólne przepisy, postanowione w art. 1170 Ustawy dla sprzedaży dóbr i nieruchomości w drodze sądowej, na żądanie osób prywatnych prowadzonej". Po ogłoszeniu znów nowej Ustawy dla rzeczonego Towarzystwa Kredytowego z r. 1888, Izba Sądowa pięciokrotnie tenże sam pogląd wygłosiła, przywodząc (wyrok z d. 30 października i 4 listopada 1889 r. co do dóbr Hipolitów i trzy wyroki z dnia 19 października 1890 roku (№№ 512, 513, 514 z r. 1890), co do majątków Siarkowiec, Hipolitów i Kamionka): „że w art. 1569 Ust. Post. Cyw. postawioną została ogólna zasada co do tego, że sprzedaż majątku za dług przypadający Tow. Kred. Ziem. dokonywa się z zachowoniem odrębnych ustanowionych w Ustawie Towarzystwa

prawideł, przy zastosowaniu porządku Post. Sąd. Cyw.; że więc tym sposobem z osnowy art. 1569 wynika, iż stosowanie Ustawy Post. Sąd. do Tow. Kred. Ziem. powinno mieć miejsce tylko w tych razach, gdy w Ustawie Tow. nie są przewidziane inne odmienne dla rzeczonego Towarzystwa przepisy; że tymczasem co do tego, kiedy sprzedaż może być uznaną za niedoszłą, istnieją specyalne rozporządzenia w art. 233 Ustawy z r. 1888, stanowiąc, iż sprzedaż uznaje się za niedoszłą, gdy w ogóle nie stawiają się nabywcy, chcący nabyć dobra; że wobec art. 233, a także 2 ustępu art. 234 Ustawy z r. 1888 nie mogą już mieć zastosowania ogólne przepisy, postanowione w art. 1170 Ust. Post. Sąd. Cyw. dla sądowych sprzedaży majątków za długi prywatne, a więc i sprzedaż dokonaną przez notaryusza osady C. Nr. 2 należy uznać za doszłą do skutku wobec stawienia się jednego tylko S., pragnącego nabyć tę osadę". Powołane w wyroku tym art. 233 i 234 odpowiadają w zupełności § 96 Ustaw Tow. Miejs., podług którego tylko w razie niestawienia się „chęć kupna mających", uważa się licytacya za upadłą. Wreszcie Dep. kasacyjny Senatu w pełnym składzie 2/15 maja 1907 r. stanowczo orzekł: że sprzedaż odbyta na żądanie tego Towarzystwa uważa się za ważną nawet w razie stawienia się w pierwszym terminie jednej tylko osoby (Gaz. Sąd. № 46 r. 1907). Taki sam pogląd na ten przedmiot wyraziły 2 Zjazdy Tow. Kredyt. Miejskich odbyte w r. 1905 i 1908 w Petersburgu — i odpowiednie wyjaśnienie zamieszczono w Ustawie „normalnej" przez te Zjazdy ułożonej.

Obie Ustawy żądają, aby nabywca wskazał w tym protokóle przetargu miejsce zamieszkania z tą różnicą, że w Tow. Kred. Ziem. ma ono być obranem w mieście, w którem odbywa się sprzedaż, w Tow. Kred. Miejskich Ustawa odwołuje się „do obowiązujących w tej mierze przepisów" t. j. do art. 27 Ustawy hyp., więc zamieszkanie to obrane być może gdziekolwiek w *kraju*.

* * *

Niezachowanie którego z tych przepisów przy licytacyi czy pociąga za sobą unieważnienie z *urzędu* dokonanej sprzedaży?

W Towarzystwach Miejskich § 97 Ustawy wskazuje dopełnienia, jakich to czynności Wydział hypoteczny z urzędu dopilnować winien, a między niemi niema wzmianki o § 88. Dopiero więc na żądanie osoby pokrzywdzonej Wydział hypoteczny mógłby przystąpić do zbadania czynionych zarzutów co do prawidłowości odbytego przetargu.

* * *

Dlaczego sprzedaże w Tow. Kred. m. Warszawy odbywają się dwa razy do roku to jest w styczniu i lipcu?

Dzieje się to ze względu na przepis § 78 o trzechmiesięcznej zwłoce skutkiem wyznaczenia zapłaty raty *w ciągu* całego poborowego miejsca t. j. w ciągu całego kwietnia i całego października. Tym sposobem, jeśli dłużnik zaległ w opłacie raty kwietniowej, dochodzenia dopiero w miesiącu sierpniu rozpocząć się mogą; tak więc przy zachowaniu czasu oznaczonego w § 80 dla zawiadomienia wierzycieli miesięcy dwa i dni 20 czyli prawie trzy miesiące i wobec niepodobieństwa załatwienia prędko wszystkich czynności, te 3 miesiące zamieniają się na 4 i sprzedaż, która *à la rigueur*, mogłaby odbyć się

w grudniu następuje zaledwie w styczniu. Dla zalegającej zaś w racie październikowej, sprzedaż może nastąpić dopiero w lipcu roku następnego. W Tow. Kred. Ziemskiem choć Ustawa nie wiąże wyraźnie Dyrekcyi, jednak przyjęto tam zasadę, że pierwsze sprzedaże odbywają się najpóźniej po upływie 14 miesięcy (a drugie 17) od powstania zaległości. Skutkiem tego za ratę czerwcową sprzedają się majątki zwykle we *wrześniu* roku następnego, a za ratę grudniową w *marcu* także roku następnego.

* * *

Sprzedaże sądowe odbywają się w sądzie okręgowym cztery razy do roku, a mianowicie w pierwszej połowie miesiąca stycznia, kwietnia, lipca i października (stosownie do postanowienia Ministra spraw wewnętrznych z r. 1889 z mocy art. 1142 Ustawy Post. Sąd.). Jak wiadomo, Ustawa Post. Sąd. dąży do tego, aby sprzedaże się odbywały w naprzód wiadomych porach roku. Tę stałość tych pór roku uważa się za korzystną z tego, jak się zdaje, powodu, że szukającym kupna łatwiej dopilnować się w tym celu 4 razy do roku niż w ciągu całego roku. Nie tutaj miejsce zastanawiać się nad tem, czy w istocie te stałe pory sprzedaży zwiększają lub nie zwiększają współubiegania, czy poszukujący nabycia, tak bez długiego namysłu, bez poprzedniego zbadania stanu rzeczy, zjeżdżają się na te przetargi, czy, w obec ułatwionych środków przejazdu, ma jakiś cel gromadzenie w jednej epoce licznych sprzedaży. Tutaj wystarczy wskazać na niedogodność, jaką spowodowała współczesność sprzedaży sądowych i przez Towarzystwa Kredytowe odbywanych. Coraz bowiem częściej zdarza się, że sprzedaże te nietylko na ten sam dzień są wyznaczone, lecz odbywają się w tej samej godzinie, że sprzyja to przebiegom różnych poszukiwaczy łatwych zysków, aby np. udaremnić jedną sprzedaż, stanąć do drugiej, usuwając od niej innych i skupywać za bezcen sumy zagrożonych spadnięciem wierzycieli. Czasami wywołuje to takie zamięszanie, że nabywca po przetargu sądowem zaledwie ma kilkanaście minut, aby zapłacić należność Towarzystwu i przeszkodzić drugiej sprzedaży. Zdarzyć się nawet może, że jedna i taż sama nieruchomość dwóm różnym osobom sprzedaną została, bo prawo nie wkłada ani na rejenta, ani na komornika sądowego obowiązku wzajemnego zawiadamiania się o tem, która sprzedaż już się odbyła. Choćby nawet to wszystko złych skutków nie wydało, po co się narażać na możebne niebezpieczeństwa, jeżeli tego wszystkiego można uniknąć, odbywając sprzedaże przez Towarzystwo przed czasem na sprzedaże sądowe wyznaczonym lub w najgorszym razie po ich odbyciu. W ostatnim razie czas dokonania tylu sprzedaży byłby bardzo krótkim (po potrąceniu świąt), jakie dni 10 - 12. Najpożądańszem jednak byłoby wywołanie zmian w tym względzie w sprzedażach sądowych przez nowe postanowienia Ministra.

* * *

§ 89. Do dnia sprzedaży, a nawet podczas jej odbywania, byle przed jej ukończeniem, wolno jest dłużnikowi wnieść od niego przez Towarzystwo poszukiwaną, i tym sposobem uwolnić swoją nieruchomość od sprzedaży.

Z prawa tego dłużnik korzystać nie może po odbyciu licytacyi, chociażby nawet naznaczoną była, na zasadzie § 90 nadlicytacya, lub z mocy § 93, relicytacya. (Łączny art. 240 Ust. T. K. Z. 1888) [1]).

* * *

Przepisy obu Ustaw naszych Towarzystw Kredytowych bardzo słusznie stanowią, że nawet w czasie odbywającej się sprzedaży, dłużnik poszukiwaną od niego należność zapłacić może. Wedle porządku przyjętego za przykładem Warszawy, zapłata w dniu sprzedaży tylko na ręce delegata Dyrekcyi w kancelaryi notaryusza nastąpić może, aby uniknąć tego co się zdarzyć mogło, iż sprzedaż się odbyła, a tymczasem dłużnik w Kasie Towarzystwa zaległość zapłacił.

Zrozumieć nie można z jakiego jednak powodu prawodawca w Ustawie Miejskiej nie okazuje tej samej względności dla wywłaszczonego dłużnika, gdy nadlicytacya zakwestyonowała poprzednią sprzedaż, lub przynajmniej, gdy nowonabywca warunków nie dotrzymał i nowa sprzedaż zarządzoną została (§ 93). Nie ma żadnej dobrej przyczyny, dla czegoby w takich razach dłużnik nie miał prawa skorzystać ze sposobności, aby wrócić do własności, płacąc Towarzystwu to, co się Towarzystwu należyć może i zwracając nowonabywcy to, co mu do zwrotu z vadium przypada. Ustawa Tow. Kred. Ziem. jest pod tym względem bez porównania względniejszą. Aart. 240 Ust. Tow. Kred Ziem. odpowiadający § 39, zakazu podobnego nie obejmuje i domyślać się go nie należy. Wobec zapłaty może zaraz nastąpić wykreślenie ostrzeżenia o sprzedaży z księgi hypotecznej na wniosek delegata u notaryusza bądź u sekretarza hypotecznego (Warsz. Izba Sąd. 1 lutego 1894 r. II Dep. № 331/92 Gaz. Sąd. 14 z r. 1895). Zwykle sama Dyrekcya bez żądania właściciela ostrzeżenie to wykreśla, a koszta tego ściąga z zapłaconej sumy.

* * *

Czy możebnem jest wstrzymanie sprzedaży, przez zapłacenie pewnej tylko części zaległości?

W Towarzystwie Kred. Ziemskiem jest to rzeczą możebną, jakkolwiek art. 240 stanowi, iż dłużnik aby wstrzymać sprzedaż winien zaspokoić *wszystkie zaległości*. Zwolnienie jednak od sprzedaży nastę-

[1]) Zaszła jednak w rozporządzeniu § 89 zapewne w celu skrócenia treści pewna niedokładność przez powołanie §§ 77, 78 i 93 jako określać mających sumę należną Towarzystwu, a przez dłużnika wnieść się mającą. Paragraf 77 mówi w istocie o karze za opóźnienie w opłacie rat i określa ją na pewien procent, § 78 nic o tem nie mowi, zaś § 93 mówi głównie o zarządzeniu relicytacyi i o tem, jakie należności z vadium pokryte zostaną Powołanie więc § 78 jest tutaj zupełnie niepotrzebnem, a powołanie § 93 tem sobie chyba wytłómaczyć trzeba, że prawodawca zamiast powiedzieć, że dłużnik, chcący wstrzymać sprzedaż, powinien zapłacić prócz zaległych rat i kar jeszcze i koszty zarządzonej sprzedaży, wołał dla krótkości powołać się na § 93, w którym mówi się, że z vadium uchybiającego warunkom nabywcy, potrącone będą także i koszty sprzedaży. Jest to skrócenie wątpliwej wartości i zbyt naciągnięte. Byłoby jaśniej i zrozumialej powiedziane, że dłużnik wniesie *zaległe raty, kary i koszty*. Zbyteczna treściwość czyni rzecz *jasną* — niezrozumiałą.

puje tutaj pod formą *ulgi* z mocy art. 197 Ustawy Tow. Kred. Ziem. Dłużnik płacący więc np. jedną ratę z trzech zalegających, musi zrobić odpowiednie podanie do Komitetu Towarzystwa, jako mającego prawo udzielania ulg „w wyjątkowych nieprzewidzianych w Ustawie okolicznościach". Od woli Komitetu będzie zależyć wstrzymanie lub nie wstrzymanie sprzedaży; może on także zażądać pewnej dopłaty ze strony dłużnika. Postanowieniem jego jest ostatecznem i nikt niema prawa na nie się skarżyć.

Ta możność pozyskania odroczenia sprzedaży stanowi wielką dogodność dla stowarzyszonych. Zapominać bowiem nie należy, iż w chwili, gdy Towarzystwo Kred. Ziem. doprowadza do sprzedaży dany majątek co najmniej trzy już raty z niego zalegają. Wymagać więc zapłacenia ich wszystkich na raz, byłoby rzeczą bardzo uciążliwą, jeśli po prostu nie możebną. W takich razach względność wierzyciela jest rzeczą wielce pożądaną—nawet dla niego samego—aby nie doprowadzać do rozpaczy dłużnika, a majątku do opustoszenia.

W Towarzystwach Miejskich jest inaczej. Wszystkie one ze względu na przepis § 78 muszą się śpieszyć ze swemi sprzedażami. Więc sprzedają zalegające nieruchomości za jedną i jedyną ratę. Zatem bez jej zapłacenia w całości mowy o wstrzymaniu sprzedaży być nie może, wobec nie istnienia w Ustawie tych Towarzystw takich przepisów o ulgach, jak w Ustawie Tow. Kred. Ziemskiego. Samo jednak przez się rozumie się, że surowości tej zadaleko posuwać nie można. Jeśli więc zalegający w opłacie raty dłużnik, opłacił znaczną jej część, to dla kilkudziesięciu lub więcej nawet rubli, z jakichkolwiek powodów nie dopłaconych, nie podobna doprowadzić sprzedaży do skutku. To też o ile mi wiadomo. wszystkie Dyrekcye tych Towarzystw przyjęły za zasadę, iż w takich razach Dyrekcya jest władną postanowić o przeniesieniu nie dopłaconej kwoty do następnej raty i dochodzić jej jako *zaliczenia* danego dłużnikowi, gdyż w istocie Dyrekcya kwotę tę musiała pokryć za niego z bieżących swoich wpływów.

LXIV. Postąpienie 1/4 części wyżej (nadlicytacya).

§ 90. W przeciągu ośmiu dni po odbytej sprzedaży przez licytacyę, dozwolonem jest postąpić za sprzedawaną nieruchomość, szacunek wyższy przynajmniej o 1/4 część od otrzymanego na licytacyi. W tym celu zeznanem zostaje w księdze hypotecznej przed notaryuszem sprzedaż odbywającym, stosowne oświadczenie i składa się w kasie Towarzystwa vadium oznaczone w warunkach sprzedażnych.

Notaryusz obowiązany jest w ciągu 48 godzin przesłać poświadczoną kopię wspomnianego oświadczenia Dyrekcyi Towarzystwa, która wyznacza dzień do nadlicytacyi, najpóźniej w dni 20 po pierwszej sprzedaży i ogłasza krótkie o tem zawiadomienia w pismach pu-

blicznych; dowody tego ogłoszenia wnosi do księgi hypotecznej najpóźniej na dni 5 przed dniem nadlicytacyi. Wydział Hypoteczny po rozpoznaniu, czy dopełnione zostały powyższe formalności, wydaje decyzyę w ostatniej instancyi co do odbycia nadlicytacyi.

W nadlicytacyi może brać udział nietylko ten kto otrzymał przybicie nieruchomości na licytacyi, i osoba, która następnie wyższy za nią postąpiła szacunek, ale i każdy mający chęć kupna na warunkach sprzedażnych. Przybicie nieruchomości następuje na rzecz tego, który w czasie nadlicytacyi najwyższą postąpił cenę.

Jeżeli w dniu do nadlicytacyi wyznaczonym, nie stawi się nikt ze współubiegających się, ani też osoba, która postąpiła wyższy o $^{1}/_{4}$ część szacunek, wówczas zasądzenie nieruchomości następuje na rzecz tej ostatniej, która obowiązaną będzie dopełnić warunki sprzedażne.

Do stawienia się w tym dniu, żadne wezwania wręczane nie będą, a tak nabywca nieruchomości, jak i postępujący za nią wyższy o $^{1}/_{4}$ część szacunek, obowiązani są sami dopilnować oznaczonego terminu.

W każdym razie notaryusz spisuje protokół o nastąpionej lub nie nastąpionej nadlicytacyi, ze wzmianką o stawieniu się lub niestawieniu na termin postępującego za nieruchomość wyższy o $^{1}/_{4}$ część szacunek.

Po sprzedaży nieruchomości w drodze nadlicytacyi, nowe postąpienie wyższego za nią szacunku nie jest już dozwolonem.

(Łączny art. 244 Ust. T. K. Z. r. 1888).

* * *

Paragraf 90 tak samo, jak art. 244 Ustawy Tow. Kred. Ziem. z r. 1885 wprowadzają do sprzedaży, przez Towarzystwa Kred. odbywanych, rzecz nieznaną w obecnem postępowaniu sądowem ani też w Ustawach Tow. Kredytowych w Cesarstwie, a mianowicie tak zwaną *nadlicytacyę*, wziętą z postępowania sądowego francuzkiego i tam zwanej „surenchére” (art. 708 Code de proced. civile). Ustawa dopuszcza do nowej licytacyi z podwyższonego o $^{1}/_{4}$ szacunku, jeśli się znajdzie ktoś, kto w ciągu 8 oni od sprzedaży oświadczy przed rejentem, sprzedaż odbywającym, że wyższą o $^{1}/_{4}$ część cenę chce za tę nieruchomość postąpić.

Dyrekcya Towarzystwa Miejskiego zawiadomiona o tem urzędownie przez notaryusza, nie wręczając już nikomu zgoła żadnych zawiadomień, czyni krótkie ogłoszenia w czasopismach o nowej sprzedaży, która najpóźniej w dni 20 po! pierwszej musi się odbyć, wedle wyraźnego postanowienia § 90. Doświadczenie przekonywa, że termin to za krótki, bo odtrąciwszy 8 dni przeznaczonych na na postąpienie $^{1}/_{4}$ części pozostanie dni 12, a ponieważ na 5 dni przed licytacyą dowody ogłoszeń już muszą być złożone w hypotece, zatem dla załatwienia się z temi ogłoszeniami pozostaje Dyrekcyi zaledwie dni 7, t. j. na ułożenie ogłoszeń, przesłania do pism, przypilnowania wydrukowania i otrzymania №№ tych pism.

* * *

Paragraf 90 nie stanowi wcale tego, aby jednocześnie z oświadczeniem o postąpieniu $^{1}/_{4}$ części wyżej złożonem zostało vadium, oznaczone w warunkach sprzedażnych. Mimo to Dyrekcye naszych Towarzystw odmawiały zawsze ogłoszenia nadlicytacyi, jeśli vadium nie było im złożone. Rozumowano: że drugi ustęp § 90 stanowi „jednę całość” z pierwszym i że spójnik *i* łączy obowiązek złożenia oświadczenia *i vadium*, że stąd wynika pojęcie „koniecznej jednoczesności” obu tych czynności. Wielce to naciągane rozumowanie. Żadne nakazy ani zakazy nie domyślają się, a wyraźnie powinny być ustanowione; więc nadlicytant w Towarzystwach Kred. Miejskich miałby prawo złożyć vadium, choćby nawet w ostatnim dniu 20-sto dniowego czasu, jaki najwyżej może upłynąć między pierwszą a drugą sprzedażą.

W Towarzystwie Kred. Ziem. wobec nowej jego Ustawy z r. 1888 podobnego rodzaju wątpliwość miejsca mieć nie może. Tam art. 244 wyraźnie stanowi: iż postępujący $^{1}/_{4}$ część, przedewszystkiem winien wnieść vadium do kasy Dyrek. Szczegółowej, potem dopiero, przy dołączeniu kwitu tej Dyrekcyi, może wnieść do księgi hypotecznej stosowne oświadczenie i wypis tegoż złożyć Dyrekcyi Szczegółowej. To niedomówienie, w § 90 Ustawy Tow. Kred. Miejskiego mogłoby stać się bardzo niewygodnem, bo mimo niezłożenia vadium, mimo, że nie można mieć pewności czy postępujący $^{1}/_{4}$ część stawi się do licytacyi, czy jest licytantem istotnym, czy też tylko pozornym, trzeba robić ogłoszenia i wnosić je na 5 dni przed ponowną sprzedażą do księgi hypotecznej.

Jeśliby spór z tego powodu wynikł, to sądy musiałyby pójść za treścią prawa. W dawnych sądach spór tego rodzaju powstały w sprzedaży Towarzystwa Kred. Ziem, (przed Ustawą 1888 r.), oparł się aż o Senat (wyrok z d. 11/23 lutego 1871 r. Wydz. II w sprawie Wyrzykowski p ko Weksler). W ciągu 8 dni po sprzedaży, przez Władze Towarzystwa Kred. Ziem. odbytej, pan W. postąpił część czwartą, lecz wypis wniosku bez vadium dopiero w dni 51 Dyrekcyi złożył. Skutkiem tego Dyrekcya uznała jego zgłoszenie się za spóźnione. Wówczas W wystąpił na drogę sądową; dwie instancye nie uwzględniły jego żądania o dopuszczenie go do nadlicytacyi. W Senacie, prokurator czynił wnioski za oddaleniem skargi. Senat wszakże, opierając się na braku litery prawa, któraby stanowiła prekluzyą, bo art. 13 ówczesnego prawa o Tow. Kred. Ziem. z r. 2853 nie określał wyraźnie terminu złożenia vadium, a nadto powołując się na art. 1030 wówczas obowiązującego kodeksu Post. Sąd., (podług którego żadna czynność proceduralna nie może być uznaną za nieważną, jeśli nieważność nie

jest wyraźnie postanowioną), dozwolił nadlicytacyi, a czas do złożenia vadium na dni 15 *od wręczenia wyroku* oznaczył. Zwrócić tu trzeba uwagę na to, że powołany art. 13 o Tow. Kred. Ziem. z r. 1853 jest prawie jednobrzmiącym w tym względzie z § 90 Ustawy Tow. Kred. Miejskich, gdyż powiedziano w nim: „Postępujący wyższą cenę zapisze, w ciągu dni 8-iu od odbytej licytacyi, oświadczenie stosowne w księdze wieczystej dóbr. *Wypis* tego oświadczenia *złoży* właściwej Dyrekcyi Szczegółowej *i dołączy vadium* w wysokości warunkami licytacyjnemi oznaczonej. Dyrekcya Sz. oznaczy termin do powtórnej licytacyi". Więc nie było tu także mowy o tem, że zeznanie wniosku w hypotece jednocześnie ze złożeniem vadium nastąpić winno. Temu niedostatkowi przepisu prawa można było w Towarzystwach Miejskich choć w części zaradzić przy układaniu zbioru objaśnień i warunków sprzedażnych na zasadzie § 78 Ustawy, stanowiących *prawo* obowiązujące wszystkich wchodzących w stosunki z Towarzystwem. Należało więc w warunkach odrębny zamieścić paragraf o nadlicytacyi i w nim powiedzieć, że przy zeznawaniu w księdze hypotecznej oświadczenia o nadlicytacyi, złożonym zostanie dowód, iż vadium przez postępującego $^1/_4$ w kasie Towarzystwa już złożonem zostało. Gdy jednak na Ogólnem Zebraniu Towarzystwa Kred. m. Warszawy 4/16 grudnia 1890 r., przy rozpatrywaniu ułożonego przez Władze tego Towarzystwa zbioru objaśnień i warunków sprzedażnych, postawionem było żądanie, aby jak najdokładniej i najwyraźniej objaśnić wszystkich o służących im prawach do nadlicytacyi i aby do warunków dodany był ustęp, w którym byłoby powiedzianem „iż postępujący zezna przed notaryuszem odpowiedni wniosek przy załączeniu kwitu Towarzystwa na złożone vadium", oparli się temu ówcześni przedstawiciele Władz Towarzystwa. Przez usta jednego ze swych członków oświadczyli, „że jakkolwiek wszystko co się nadlicytacyi dotyczy, objęte jest z całą dokładnością § 90 Ustawy, władze nie znajdują szkodliwem, acz zbytecznem może, dodanie do warunków nowego paragrafu o nadlicytacyi, ale ponieważ nie jest to rzecz nowa, ponieważ § 90 Ustawy nie pozostawia co do tego *żadnej wątpliwości*, dodatek ten przeto winien mieć znaczenie nie tyle warunku ile objaśnienia." Zgadzano się więc na *dodatek*, ale w słowach następujących: „Objaśnia się, że stosownie do § 90 Ustawy Towarzystwa, w ciągu 8 dni po odbytej licytacyi, dozwolonem jest postąpienie $^1/_4$ części nad szacunek do licytacyi podany, z zachowaniem form i terminów paragrafie tym wskazanych". Dodatek ten, przyjęty przez Ogólne Zebranie, właściwie mówiąc, nie wiele objaśniał. W nowo ułożonych, w r. 1904 w Warszawie warunkach powyższa poprawka znalazła uwzględnienie i w § 13 wyraźnie jest powiedzianem, że nadlicytant składa przedewszystkiem w kasie Towarzystwa vadium... a następnie zeznaje w księdze hypotecznej przed notaryuszem sprzedaż odbywającym stosowną deklaracyę".

* * *

Czy nadlicytant, raz uczyniwszy deklaracyę o podwyższeniu szacunku, może następnie cofnąć ją przed terminem ponownej sprzedaży?

Zdanie o możebności tego cofnięcia się w Tow. Kred. Ziemskiem miało i ma swoich zwolenników, wobec niepewnej redakcyi art. 13 prawa o Tow. Kred. Ziemskiem z r. 1860 i art. 244 nowej Ustawy tegoż Towarzystwa z r. 1888. Podług Ustaw o Towarzystwach Kred. Miej., cofnięcie się to musiałoby bez skutku pozostać. Ustęp 4 § 90 mówi,

że nawet niestawienie się nadlicytanta do nowego przetargu nie staje na przeszkodzie w przysądzeniu na jego rzecz danej nieruchomości, jeśli nikt inny wyższej ceny nie postąpił. Prawo nie wyróżnia tutaj z jakiej przyczyny nadlicytant nie stawił się, czy dla tego, że zrzekł się nadlicytacyi, czy z innych powodów, a zatem jest to bezwzględne rozporządzenie, któremu nawet cofający się nadlicytant uledz musi.

* * *

Nie może być żadnej wątpliwości co do tego, że nietylko jeden, ale kilkunastu nadlicytantów z podwyższeniem szacunku zgłosić się mogą. Jakkolwiek jedna nadlicytacya dla wszystkich otwiera drogę do nowej licytacyi, jednak zeznanie nowej deklaracyi może mieć swój cel, jeśli np. podejrzywać można, że 1-sza deklaracya z jakichkolwiek powodów jest nie ważną np. przez małoletniego zeznaną. Nie może być także wątpliwości co do tego, że nietylko $^1/_4$ część ale wyższą cenę nad $^1/_4$ część sumy licytacyjnej podać można. Gdyby się zdarzyło, że i na przetargu nikt więcej dać by nie chciał po nad sumy w deklaracyach zaofiarowane, a gdyby okazało się, że te zaofiarowane sumy są jednakowe, to przez analogię z przepisem art. 12 Ustawy hypotecznej z r. 1818 za właściciela należałoby uznać tego, który pierwszy złożył oświadczenie w księdze hypotecznej.

* * *

Wedle francuzkiego Kodeksu Postępowania Sądowego czas 8-dniowy nie mógł być przedłużonym, choćby ostatni jego dzień przypadł na dzień świąteczny: „byłoby to powiększeniem terminu przez dodanie do niego dnia dziewiątego, byłoby to ustanowieniem rozróżnienia, którego prawo nie czyni, byłoby to przewyższeniem władzy i przekroczeniem wyraźnem przepisu prawa" jak mówi zgodnie z francuzkim sądem kasacyjnym w przedmiocie nadlicytacyi sądowej, Carré tom 2 n. 2378. W obec jednak art. 822 Ust. Post. Sąd u nas obowiązującej, artykułu, poświęconego wyłącznie przedmiotowi obliczania terminów i stanowiącemu ogólne prawidło, że dnie świąteczne do wszelkich terminów nie doliczają się, trzeba przyjść do przekonania, iż obecnie pod panowaniem tej nowej Ustawy, czas do nadlicytacyi należy przedłużyć, choćby o cały rząd świąt rozpoczętych, od ostatniego 8-go dnia.

* * *

Nie może też ulegać wątpliwości, że w każdej sprzedaży przymusowej, jakąkolwiekby ona była czy pierwszą czy powtórną czy z relicytacyi, gdy tylko doszła do uskutku, nadlicytacya jest zawsze dopuszczalną („Gazeta Sądowa" № 46 rok 1900). Najpierw dla tego, że celem nadlicytacyi jest uzyskanie jak można najwyższego szacunku, a dalej dla tego, że zakazu postąpienia wyżej np. nad sumę na relicytacyi otrzymaną w prawie niema i zarówno § 90 Ustawy miejskiej, jak i art. 244 Ustawy Tow. Kred. Ziem. mówią w ogóle o sprzedażach przymusowych, a zatem mają na myśli wszelkie jakiejbądź nazwy sprzedaże. Nadlicytacyi jednak po nadlicytacyi być nie może, nie dla tego, aby coś w tem było złego, lub porządkowi społecznemu lub celom prawodawcy przeciwnego, lecz dlatego tylko, że tak prawo stanowi w osta-

tnim ustępie § 90 Ust. miejs., zaś w art. 244 Ustawy Tow. Kred. Ziem. jest *dozwolonem* wywołanie powtórnej licytacyi, lecz nie trzeciej ani czwartej.

* * *

Nadlicytacya uważaną jest za środek zapobiegawszy temu, aby dana nieruchomość nie została sprzedaną zbyt tanio, bo jeśli, wskutek zbiegu jakichś okoliczności lub zmowy między współubiegającymi się, cena na pierwszej sprzedaży otrzymana istotnej wartości nie odpowiada, to znajdą się tacy, którzy, wiedząc o wyższej wartości nieruchomości, wyższą cenę za nią podadzą. Sama groźba nadlicytacyi nie dopuszcza do zmów przy sprzedażach przymusowych, bo zmowy te nie miałyby celu, wobec możności ponownej sprzedaży. Z tego wynika, że nadlicytacya ma być środkiem zaradczym w *nadzwyczajnych* tylko razach, t. j. w razie sprzedaży nieruchomości o $\frac{1}{4}$ część niżej prawdziwej jej wartości.

Doświadczenie jednak wielu lat przekonywa, że nadlicytacye u nas bardzo rzadko miewają miejsce, co najlepszym jest dowodem, że współbieganie się do kupna jest dostatecznem i że ceny otrzymywane odpowiadają wartości sprzedawanej nieruchomości (w Warszawie w ciągu lat 40 miały miejsce tylko 17 razy).

Zachodzi więc pytanie, czy pożądanem jest w naszej Ustawie utrzymanie tej nadlicytacyi? Zdaje się, że nie. Nadlicytacya więcej złego niż dobrego wyrządza. Pożądaną może być tylko w nielicznych, jest zaś szkodliwą w większości wypadków.

Szkodliwość jej przejawia się głównie w tem, iż w Towarzystwach Miejskich przedłużyć może najmniej o 20 dni, a w Tow. Kred. Ziem. o wiele dłużej, stan niepewności, jaki zapanował po pierwszej licytacyi. W ciągu tych dni nie wiadomo, kto jest właścicielem? Na skutek pierwszej licytacyi przestał nim być dawny właściciel; nowonabywca na licytacyi ma zachwiane swoje prawa własności przez nadlicytacyę, nadlicytujący zaś nie wie jeszcze, czy właścicielem zostanie. W tym stanie niepewności może nastąpić sprzedaż sądowa na żądanie zwykłych wierzycieli i kto inny znów właścicielem stać się może! [1]). W ciągu tych dni, komu najmujący i dzierżawcy powinni płacić komorne i czynsze z tych trzech co najmniej byłych i możebnych właścicieli? który z nich powinien spełniać obowiązki gospodarcze? do kogo władze policyjne i podatkowe zwracać się powinny? Czy z tych dni bezkrólewia nie potrafi skorzystać nierzetelny dłużnik, aby ogołocić nieruchomość z czego się da? Kto wynagrodzi pierwotnemu nabywcy stratę % przez tyle dni od złożonego vadium? Ustawa bowiem nie mówi wyraźnie o rozwiązaniu jego praw i nie mówi czy wolno mu natychmiast po objawionej nadlicytacyi zrzec się nabycia i żądać zwrotu vadium. Co będzie, jeśli, po postąpieniu $\frac{1}{4}$ części wyżej, ale przed ostatecznem przetargiem nieruchomość ginie, lub w części, lub w całości zrujnowaną zostanie? Kto w takim razie stratę ponosić winien? Nauka prawa we Francyi stanowczo przyszła do tego przekonania, że strata spa-

[1]) Prawa nasze nie rozstrzygają wcale tego tak ważnego pytania, czy w takim razie sprzedaż sądowa winna być wstrzymaną czy nie? Sądy nie miały sposobności wyrzec swego zdania co do tego. Przypuszczać więc tylko można, że ze względu na porządek społeczny niepodobnem byłoby dopuszczenie nowej sprzedaży już raz sprzedanej nieruchomości.

da nie na tego, kto nadlicytował, ale na tego, kto na poprzedniej licytacyi przy kupnie się utrzymał. (Pigeau 2 str. 236, Carré tom 3 wyd. 1833 str. 13 n. 2481). W istocie nadlicytant, przez samo tylko objawienie zamiaru nadlicytowania, nie staje się jeszcze właścicielem, bo to zależeć będzie od wyniku odbyć się mającego w przyszłości ponownego przetargu. Jego więc zobowiązanie jest zobowiązaniem *pod warunkiem zawieszającym* (art. 1182 K. C.). Tymczasem jego poprzednik jest już właścicielem *pod warunkiem rozwiązującym* i o ile na drugim przetargu kto inny stanie się właścicielem. Dopiero od tej chwili pierwszy nabywca będzie wolnym od wszelkich zobowiązań i następstw swego nabycia, chociażby nowy nabywca w następstwie warunków nie spełnił. We Francyi te wątpliwości prawne starano się usunąć przez zastąpienie dawnych art. 710 — 712 Kodeksu Post. Sąd. o nadlicytacyach przez nowo ustanowione w r. 1841 (art. 708—710). Według nich raz uczynione oświadczenie o postąpieniu $\frac{1}{4}$ części, cofniętem być nie może. Nadlicytant choćby się do nowego przetargu nie stawił mimo to nabywcą uważanym będzie (ma się rozumieć, o ile ktoś jeszcze wyższej ceny nie postąpił) Też same zasady wygłosił nasz § 90 i wobec tego uznać należy, że samo postąpienie wyższej ceny znosi zupełnie prawa pierwszego nabywcy. Jeśli więc przed ponowną sprzedażą nieruchomość ulegnie zniszczeniu, strata spadnie na dawnego wywłaszczonego właściciela a nie zaś na nadlicytanta, którego prawa własności zależały od ponownego przetargu, przed nastąpieniem którego przedmiot sprzedaży stracił swoją pierwotną wartość. W obec jednak tych wątpliwości prawnych i niemożności prędkiego wejścia w posiadanie—zwykle tak się dzieje, że nabywcy na pierwszej licytacyi chętnie składają okupy spekulantom, grożącym im nadlicytacyą, aby tylko uniknąć tego stanu niepewności i uniknąć także zwiększenia opłat skarbowych przy zwiększeniu szacunku na powtórnej licytacyi. Samo podwyższenie ceny w rzadkich tylko wypadkach może przyczynić się ku dobru wierzycieli lub właściciela, bo nabywcą zwykle jest ostatni wierzyciel, licytujący dla pokrycia swej sumy, a zatem płacący końcówkę szacunku samemu sobie.

* * *

Ustawy naszych Towarzystw Kredytowych nie rozstrzygają także tego pytania, co się stanie, jeśli Wydział Hypoteczny nie zatwierdzi zamierzonej nadlicytacyi? Tutaj należałoby zrobić pewne rozróżnienie. Jeśli Wydział dopatrzył nieważność w owem oświadczeniu o postąpienie $\frac{1}{4}$ części, to nadlicytant jest zwolnionym ze swego zobowiązania i pierwotny nabywca staje się stanowczym nabywcą. Lecz jeśli Wydział Hypoteczny tylko ogłoszenia przez Towarzystwo dopełnione uznał za nieważne, to zobowiązanie nadlicytanta pozostaje w swej mocy, zaś ogłoszenia ponowionemi być winny i nowy dzień do przetargu wyznaczony.

Nad prawidłowem spełnieniem czynności poprzedzających przetarg czuwa Wydział Hypoteczny, który „po rozpoznaniu czy dopełnione zostały powyższe formalności, wydaje decyzyę w ostatniej instancyi", jak mówi ustęp drugi § 90. (Rozpoznanie to nastąpić musi co najpóźniej przed rozpoczęciem przetargu, bo bez tego nie możnaby do niego przystąpić). Ustawa znów w § 97 wkłada obowiązek na ten wydział przestrzegania *z urzędu* dokładnego spełnienia tych czynności. Skutkiem tego, on sam ipso autoritate, bez żądania z czyjej bądź stro-

ny może znieść całe postępowanie nadlicytacyjne. Zupełnie jest inaczej w Tow. Kred. Ziemskiem. Według artykułu 244 Ustawy Tow. Kred. Ziemskiego formalności nadlicytacyjne nie ulegają sprawdzeniu Wydziału Hypotecznego; żadnej on co do nich nie wydaje decyzyi i niezachowanie ich, nie może skutkować w duchu art. 225 tejże Ustawy unieważnienia dokonanego już postępowania, bo w artykule tym te czynności nie są wymienione między temi, których niezachowanie upoważniałoby Wydział Hypoteczny do takiego kroku.

LXV. Wypełnienie warunków sprzedaży. Następstwa nabycia.

§ 91. Najpóźniej w dni trzydzieści po nabyciu nieruchomości na licytacyi, nabywca winien złożyć do księgi hypotecznej dowody spełnienia warunków licytacyjnych i obowiązku wypływającego z art. 1162 Ustawy Postępowania Sądowego Cywilnego, poczem Wydział Hypoteczny wpisuje do księgi hypotecznej postanowienie co do przyznania zalicytowanej nieruchomości nowonabywcy i wydaje nowemu właścicielowi kopię tego postanowienia, z wymienieniem sprzedanej nieruchomości według wykazu hypotecznego.

Jeżeli w ciągu jednego miesiąca powyższe postanowienie ani przez byłego właściciela, ani przez wierzycieli hypotecznych nie będzie zaskarżone i apelacya do księgi hypotecznej wpisaną, postanowienie to stanie się prawomocnem i Wydział Hypoteczny na żądanie nowonabywcy obowiązany jest rozporządzić wykreślenie z hypoteki długów i wpisów stosownie do warunków sprzedażnych i sposobu ich wykonania.

Z mocy postanowienia Wydziału Hypotecznego, przyznającego prawo własności nowonabywcy, dopełnia się wprowadzenie go w posiadanie nabytej nieruchomości Jeżeliby były właściciel, dzierżawcy, zastawnicy i inne osoby, użytkujące z całej nieruchomości lub części jej, nie zgodzili się na ustąpienie z takowej na żądanie nowonabywcy, wtedy może on zwrócić się do właściwej władzy sądowej i żądać wprowadzenia w wykonanie wyroku sądowego.

Podział między wierzycielami otrzymanego ze sprzedaży nieruchomości szacunku odbywać się będzie

w miejscowym Sądzie Okręgowym, w sposób wskazany w art. 1214—1222 Ustawy Post. Sąd. Cyw., bez udziału w nim Towarzystwa Kredytowego. Kopia podziału, z poświadczeniem prawomocności postanowienia, takowy zatwierdzającego, złożoną zostanie przy odpowiednim wniosku ze strony nowonabywcy, do księgi hypotecznej.

(Łączne: § 92 art. 214 p. 2, 245, 249, 134 Ustawy T. K. Z., art. 1581, 1584, uwaga przy art. 1569, 1594 p. 1 Ustawy Post. Sąd. Cyw.).

* * *

Paragraf ten i odpowiadające mu art. 245, 248, 249 i 214 ad 2, 3
4 i 134 Ustawy Tow. Kredyt. Ziem. mówią o epoce policytacyjnej,
a głównie o zatwierdzeniu nabycia i o sposobie poświadczenia speł-
nienia warunków. Między r 1876 a 1878, § 91 Ustawy miejskiej zu-
pełnie przerobionym i znacznie rozszerzonym został z powodu prze-
obrażenia u nas postępowania sądowego w roku 1876 (prawo z dnia
29 marca 1888 r.). Paragraf ten stanowi, że nabywca nie później jak
w dni 30 po nabyciu nieruchomości winien *złożyć* do księgi wieczystej
dowody zadośćuczynienia warunkom... wyraża się niedokładnie. Tutaj
prawodawcy iść powinno nie tyle o *złożenie* w tym czasie dowodów,
ile o samo *spełnienie* warunków, do czego powrócimy jeszcze przy § 93.

* * *

Obecnie zaś, zwracając się do czynności jakie spełnić ma nabyw-
ca, aby uzyskać przyznanie sobie własności nabytej nieruchomości, wi-
dzimy, że w tym celu dopełniać on musi dwóch rzeczy:
1-o najprzód przedstawić Wydziałowi Hypotecznomu dowody
spełnienia warunków. Załatwia się to przez zeznanie w księdze hypo-
tecznej odpowiedniego wniosku, w którym mówi się, że nowonabywca,
powołując się na te dowody, żąda przepisania na siebie tytułu własno-
ści. Wydział Hypoteczny postanowienie swoje „spisuje w księdze hy-
potecznej" i „wydaje nowemu właścicielowi kopię decyzyi". (Niewie-
dzieć po co kopia ta wydaje mu się, § 91 nie wskazuje wcale, co no-
wonabywca ma z nią zrobić). Mogą się znaleźć osoby, mające pewien
cel w tem, aby wykazać, że sposób spełnienia warunków był wadliwy,
że np. nabywca niewłaściwie potrącił z szacunku większą ilość podat-
ków i opłat niż to mógł był uczynić. W takim razie należy im *konie-
cznie* co do tego zrobić odpowiedni wniosek w księdze hypotecznej
i poddać zarzuty pod ocenienie Wydziału Hypotecznego, a następnie
Izby Sądowej, jeśli z orzeczenia Wydziału nie będą zadowolone. Izba
Sądowa w wyroku swoim z dnia 16 stycznia 1890 r., w sprawie P.
Scheibler z wierzycielami domu Nr. 1289 B wyraźnie to wypowiedziała
i nie dopuściła do rozpatrywania sporów, dotyczących warunków, czy-
nionych dopiero przy podziale szacunku, uznając, że o tem stanowić
powinien Wydział Hypoteczny, „ten zaś Wydział decyzyą przez nikogo
nieskar żoną zatwierdził sprzedaż, przyznał, że warunki zostały speł-
nione i że P. S. potrąciła z ceny nabycia, tylko to co się należało."

2-o jeśli od decyzyi, zatwierdzającej sprzedaż w ciągu miesiąca apelacya złożoną i w księdze wieczystej objawioną nie będzie, a skutkiem tego stanie się ona prawomocną, to *na skutek nowego wniosku nowonabywcy* [1]). Wydział Hypoteczny wydaje nową, drugą decyzyę o „wykreśleniu z hypoteki długów i wpisów”. Ustalony zwyczaj obie te czynności i upływ między niemi jednego miesiąca uważa za konieczne w każdym razie dla każdego nowonabywcy, czy chce on lub nie chce żądac wykreślenia „długów i wpisów”. Bez ich spełnienia, tytuł własności nie może być na niego przepisanym, bo wyrobiło się przekonanie, że upływ terminu jedno-miesięcznego potrzebnym jest nietylko dla wykreślenia wpisów, lecz i dla uprowomocnienia się samego postanowienia co do przepisania tytułu własności. Jest to zwyczaj wprost przeciwny wyraźnemu brzmieniu § 91 i art. 245 Ust. Tow. Kred. Ziem. z 1888 roku, oraz zasadzie przez art. 787 Ust. Post. Sąd. postanowionej, że wszelka decyzya sądu (opredieleńje) podlega natychmiastowemu wykonaniu. To więc wymaganie uprawomocnienia i nowego wniosku jest niepotrzebnem zwiększeniem czynności, kosztów i naraża na stratę czasu. Bezwarunkowo bowiem, po sprawdzeniu przez Wydział, że warunki zostały spełnione, nakazanem być winno przepisanie tytułu własności. Przepisanie to jednak przeszkadzać nie będzie ani b. właścicielowi ani wierzycielom zaskarżenia postanowienia Wydziału Hypotecznego, jeśli będą uważali, że są po temu powody. Treść bowiem z pierwszego wniosku będzie objaśniała, że postanowienie Wydziału Hypotecznego o przepisaniu tem stanowiące stanie się prawomocne po upływie miesiąca od zapadnięcia. Zatem każdy, chcący sprawdzić stan hypoteczny, jeśli porówna te datę z datą przeglądania księgi będzie wiedział, czy tytuł prawomocnie lub jeszcze nieprawomocnie na nabywcą przepisanym został. Wreszcie wzmianka w wykazie hypotecznym o założonej apelacyi będzie go o tem ostrzegała, a takowa uczynioną być musi w duchu tegoż § 91 Ustawy miejskiej. Nabywca znów, jeśli będzie miał w tem jaki cel, może po upływie tego miesiąca zażądać wykreślenia wzmianki o nieprawomocności.

* * *

Wydział Hypoteczny po uprawomocnieniu się powyższego postanowienia zarządza więc wykreślenie z wykazu hypotecznego wszelkich długów i wpisów wedle Ustawy Tow. Miejs. *na żądanie nowonabywcy*. Ustawa Tow. Kred. Ziemskiego stanowi inaczej, wbrew zasadzie, że sąd sam przez się nic nie działa, lecz tylko na żądanie stron, Ustawa ta mówi, że „nie czekając na wnioski interesowanych”, wykreślenie to przez Wydział Hypoteczny z urzędu ma być dokonane. Według artykułu 245 Ustawy Tow. Kred. Ziem. temu wykreśleniu ulegają „wszystkie długi (prócz pożyczki Towarzystwa i sum poprzednio z szacunku potrąconych), oraz wszystkie ciężary, ostrzeżenia i zastrzeżenia, zapisane w hypotece po pożyczce Towarzystwa” (art. 214 ad 2 um).

Takie sumaryczne wykreślenie wszystkich długów stać się może wielce niebezpiecznem; Wydział Hypoteczny nie może sprawdzać zasadności żądanych potrąceń z ceny nabycia, bo przed nim sprawy dwu-

---

[1]) Rozumie się, że wniosek ten nie tylko nabywca ale i każdy wierzyciel, podstawiający się w jego prawa z mocy art. 1166 Kod. Cyw., wnieść do księgi hypotecznej może.

stronnie się nie wprowadzają; nie może on wiedzieć o należnościach uprzywilejowanych, a także o ile odsetki od sum w gotowiźnie do depozytu złożonych należą się lub nie i skutkiem tego, a czasami z powodu zawiłości wpisu nie może ocenić na razie, czy złożona suma jest dostateczną czy nie, a do sprawdzenia sposobu tego doryweczego spełnienia warunków wierzyciele nie są wzywani. Wykazuje to dopiero podział urzędowy, do którego wierzyciele ci zostaną powołani, a odpis tego podziału nie napróżno chyba ma być złożonym do księgi hypotecznej wedle art. 249 Ustawy Tow. Kred. Ziemskiego i ostatniego ustępu § 91 Ustawy miejskiej. Coby więc nastąpiło, gdyby z tego podziału okazało się, że nabywca np. za mało złożył gotowizny i ma dopłacić pewną sumę, a tu na zabezpieczenie tej niedopłaconej reszty przy pewnym zbiegu okoliczności już niema miejsca dostatecznego w hypotece, bo na miejsce wykreślonych dawnych długów, mogli wejść do wykazu hypotecznego nowi wierzyciele, nowego właściciela. Obrońcy tego rodzaju wykreśleń zwykle przywodzą, że sumy pozostawione na hypotece, zostają w zawieszeniu i jeśli przy rozdziale okaże się, że się nie należą bądź w całości; bądź w części, to wierzyciele już wykreśleni z hypoteki będą mogli z tych sum otrzymać zaspokojenie. Jednem słowem sumy te stanowią dla tych wierzycieli rodzaj *ewikcyj*. Pomijam trudność dopilnowania się przy rozdziale urzędowym, gdyż wierzyciele *wykreśleni* z hypoteki mogą być do niego nie wzywani. Lecz po co ten pośpiech w wykreśleniu? czy może co komu na tem zależeć? co złego przez to się stanie, jeśli wykreślenie to nastąpi po sporządzeniu rozdziału?

To też o ile wiadomo, Wydziały Hypoteczne w Warszawie tłómaczą art. 214 ad 2 i 245 przy zestawieniu ich z art. 249—w ten sposób, iż przy wykreślić się mających wpisach czynią w kolumnie zlewkowej wykazu hypotecznego wzmianki o tem, że dane wpisy ulegają skutkom dokonać się mającemu w przyszłości rozdziałowi i o tyle ma się rozumieć będą wykreślone, o ile będzie to tam nakazane. Jest to najsłuszniejszy i najrozumniejszy sposób pojmowania art. 245 i 249 Ust. Tow. Kred. Ziem. Z Towarzystwami Miejskiemi Wydział Hypoteczny ma pod tym względem mniej trudności, w obec użytego przez § 91 wyrażenia, że Wydział rozporządzi wykreślenie z hypoteki długów i wpisów... lecz tylko „stosownie do warunków sprzedażnych i *sposobu ich wykonania*” i tylko *na żądanie* nowonabywcy. Pozostawiono więc to uznaniu Wydziału Hypotecznego, nie krępując go wcale wyrażeniem, iż wykreślenie nastąpić musi. W dawniejszych warunkach sprzedażnych (przez Ogólne Zebranie Tow. Kred. m. Warszawy w d. 4/16 grudnia 1890 r. przyjętych) znalazł się § 7, który nasladując przepis art. 245 Ustawy Tow. Kred. Ziem., rozporządzał wniesienie wzmianki o klasyfikacyi *tylko* obok sum potrąconych z szacunku, tak własnych nowonabywcy jak i osób trzecich, które na pozostawienie ich przy gruncie zezwoliły. Uległyby więc bezwarunkowo wykreśleniu sumy, na pokrycie których gotówka do depozytu sądowego złożoną została, choćby bez należnych od nich procentów! Wydziały jednak Hypoteczne tak Ustawą Tow. Kred. Ziem. jak i temi warunkami nie uważają się za skrępowane i tak w sprzedażach miejskich jak i wiejskich i wtenczas tylko wszystkie „długi i wpisy” wykreślają, gdy szacunek *w całości* złożonym został (z potrąceniem tylko pożyczki Towarzystwa na hypotece pozostawionej). W nowo też ułożonych w r. 1904 przez Tow. Kred. m. Warszawy warunkach te wątpliwej prawności, nie wykonalne żądania usuniętemi zostały. Pozostawiono to orzeczeniu Wydziału Hypotecz-

nego i w nowym § 7 postanowiono, że po uprawomocnieniu się decyzyi Wydziału Hypotecznego o przepisaniu tytułu własności „Wydział Hypoteczny zarządzi *uporządkowanie* wykazu hypotecznego, wykreślenie odnośnych wpisów i wprowadzenie nowonabywcy w posiadanie... kosztem, staraniem i na żądanie nowonabywcy, nie czekając na klasyfikacyę szacunku".

Tutaj nastręcza się pytanie, czy ulegają na skutek sprzedaży i zapłaty szacunku, wykreśleniu z działu III wykazu hypotecznego objawione tam prawa dożywocia na pewnej części lub całości sprzedanej nieruchomości i czy ulegają również wykreśleniu z tegoż działu wszelkie renty dożywotnie, w ściśle oznaczonej kwocie płacone?

W pierwszym wypadku, zastrzeżone dożywocie przechodzi na szacunek ze sprzedaży otrzymany, ma się rozumieć jaki pozostanie po potrąceniu wierzytelności całość nieruchomości ciążących, i weszłych do wykazu, przed dożywotnikiem lub za jego zezwoleniem, Nawet gdyby dożywotnik ustąpił był pierwszeństwa dla pożyczki Tow., to mimo to, nie traci praw do wykonywania swego dożywocia, na odpowiedniej części otrzymanego szacunku, bo to praw Towarzystwa w niczem nie obraża.

W drugim wypadku, renta dożywotnia winna znaleść zaspokojenie w porządku wpisów hypotecznych, t. j. stosownie do dnia, w którym do Wydziału Hypotecznego została wniesioną. Była już o tem mowa przy wykładzie § 28 Ustawy, tu nadmieniemy, iż na zabezpieczenie tej renty winna być zachowaną w depozycie odpowiednia kwota, od której procent wyrównywałby płaconej dotąd rencie.

W obu więc razach, nowonabywca, bez względu na to, czy z dożywociem lub rentą było lub nie było ustąpione pierwszeństwo hypoteczne dla pożyczki Towarzystwa, ma prawo żądać wykreślenia wpisów dotyczących tych praw z Działu III wykazu. To miał na myśli ustawodawca, mówi w końcu 1 ustęp § 91 o wykreśleniu „z hypoteki długów i wpisów".

Są zwolennicy innego pojmowania rzeczy, którzy powołują się na przepis art. 1584 Ustawy Post. Sąd., wedle którego klasyfikacya szacunku oczyszcza od wpisów tylko Dział IV wykazu hypotecznego. Podług więc nich, nowonabywca niema prawa żądać wykreślenia wpisów z Działu III lecz tylko z Działu IV i tamte pozostają w swej mocy. Popierać się zdaje tę teoryę wyrok Senatu № 78 z r. 1893 w sprawie Narkiewicza, w której Senat utrzymał w swej mocy umowę o dzierżawę z tej zasady, iż nabywca na licytacyi wiedząc z wykazu hypotecznego o istnieniu tej umowy, zawartej przed rozpoczęciem dochodzenia, niema prawa jej skarżenia. Jeśli tak jest z dzierżawą, to tak samo być powinno z dożywociem jawnem z Działu III wykazu hypotecznego. Nad wyrokiem tym zaraz bliżej zastanowiemy się. Tutaj powiemy, iż wyrokowanie to (w ogóle wątpliwej prawnej wartości należy zamknąć w jak najściślejszych granicach. Ponieważ Senat ma na względzie *tylko* dzierżawę zatem tylko do dzierżaw wyrok ten stosować należy. W istocie, co innego dzierżawa a co innego dożywocie. Pierwsza musi mieć ściśle określony czas trwania i zawsze w zasadzie jakiś dochód daje nabywcy. Tymczasem dożywocie może istnieć niewiadomy przeciąg czasu i obciąża nowonabywcę coroczną opłatą. Gdyby podobna zasada ustaliła się, wszyscy niewypłacalni właściciele przepełniliby Dział III wykazu hypotecznego wpisami dożywocia dla podstawionych osobistości i uczyniliby niemożebną sprzedaż tak obciążo-

nej nieruchomości. To nie mogło być celem prawodawcy! Art. 1584 Ust. Post, Cyw. nie miał na myśli zmiany zasad Ustawy hypotecznej i nadania wpisom z Działu III przed wpisami z Działu IV wykazu hypotecznego jakiegoś pierwszeństwa, którego Ustawa hypoteczna nie dopuszcza. Jeśli § 91 jest wynikiem nie dość jasnego pojmowania naszej hypoteki, to w każdym razie chciał on tylko (zbytecznie może) wyjaśnić, jakie długi na skutek sprzedaży wykreśleniu z Działu IV wykazu hypotecznego ulegają, a jakie w nim nadal pozostają (Pozostają wierzytelności Tow. Kred. i wierzycieli, którzy się na to zgodzili). Innego znaczenia artykułowi temu nadać nie można a wreszcie w razie sprzedaży przez Tow. Kred. Miejskie § 91 najwyraźniej nakazuje wykreślenie długów i wpisów nie rozróżniając, gdzie takowe się mieszczą; jest to przepis właśnie dla sprzedaży postanowiony, późniejszy od art. 1584 Ust. Post. Sąd., który więc na niego oddziaływać nie może.

* * *

Nie dość jasną, a raczej nie dość ścisłą jest dalsza treść § 91 Ust. miejs. w ustępie 2-im zamieszczona. a odpowiadająca osnowie art. 248 Ustawy Tow. Kred. Ziem. z 1888 roku. Powiedziano w niej, że z mocy postanowienia Wydziału Hypotecznego, zatwierdzającego przepisanie własności sprzedanej nieruchomości, nowonabywca wprowadza się w jej posiadanie. Zaraz jednak dalsza osnowa tego ustępu przekonywa, że tak nie jest, że postanowienie Wydziału Hypotecznego niema wcale siły wyroku sądowego Powiedzianem bowiem jest, że jeśli osoby, dzierżące faktycznie nieruchomość, nie zechcą z niej dobrowolnie ustąpić, to nowonabywca z prośbą o ich wydalenie może się zwrócić do „właściwej władzy sądowej" i „żądać wprowadzenia w wykonanie wyroku sądowego" (о приведенiи въ исполненie судебнаго рѣшенiя). Te ostatnie słowa, dla każdego jako tako obeznanego z ustrojem władz sądowych są zupełnie nie zrozumiałe. Każdemu wiadomo, że władza sądowa jest od stanowienia wyroków, nie zaś od ich wprowadzania w wykonanie, że wykonanie to należy do komorników sądowych i w wykonaniu tem sąd bezpośredniego udziału nie przyjmuje. Dalej jest tu mowa o wprowadzeniu przez sąd w wykonanie jakiegoś „wyroku sądowego". Każdy się spyta co to za wyrok sądowy? kto go to wydał przedtem jeszcze nim nowonabywca udał się ze skargą do sądu?

Niejasność ta i nieporozumienie jest następstwem poprawek wprowadzonych niewiadomo przez kogo, lecz widocznie z prawem i naszą hypoteką dostatecznie nie obeznanego, do treści § 91 i 92 układanej dwukrotnie przez Władze Towarzystwa Kredyt. m. Warszawy w r. 1876 i zatwierdzonej również dwukrotnie przez Ogólne Zebranie tegoż Towarzystwa. raz w d. 12/24 maja, drugi raz w d. 8/20 grudnia 1876 roku. (Treści te są zamieszczone w protokółach tychże Ogólnych Zebrań). W tych obu treściach § 91 było ściśle i zasadnie powiedzianem, że w decyzyi, przyznającej nowonabywcy zalicytowaną przez niego nieruchomość, „Wydział Hypoteczny nakazuje poprzedniemu *właścicielowi*, *dzierżawcom*, *zastawnikom* i innym osobom, korzystającym z użytkowania całej nieruchomości lub jej części, ustąpić z takowej, *pod rygorem przymusu osobistego*". W pierwotnie ułożonej treści § 92, w rozwinięciu i następstwie poprzednio postawionej zasady, było powiedzianem, że „celem objęcia nieruchomości w posiadanie i eksmisyi osób usuniętemi być mających, wydanym będzie nowonabywcy wypis decyzyi" (po jej

uprawomocnieniu)... „Decyzya ta wprowadzoną będzie w wykonanie w sposób przepisany dla wyroków sądów cywilnych w Ustawie Post. Sądow.". Gdy jednak ten wniosek Władz Tow. Warsz. nie znalazł uznania w Ministeryum Sprawiedliwości, do którego z zapytaniem zwróciło się Ministeryum Skarbu, to na skutek zawiadomienia o tem Władz Towarzystw Kredyt. w Warszawie przez Kancelaryę Kredytową (odezwa z dnia 17 września 1876 r.), ułożoną została nowa treść, wedle której § 92 miał brzmieć: „Na podstawie decyzyi przyznającej własność, nabywca obejmie w posiadanie nabytą nieruchomość. Dokonana sprzedaż niweczy prawa dzierżawców, zastawników i innych osób, korzystających z użytkowania całej nieruchomości lub jej części i dla tego też nowonabywca mocen jest osoby te z nieruchomości usunąć". „Gdyby poprzedni *właściciel*, *dzierżawcy*, *zastawnicy* lub inne osoby, korzystające z użytkowania całej nieruchomości lub jej części odmówiły ustąpienia, nabywca o usunięcie ich udać się winien na mocy decyzyi przysądzającej mu nieruchomość do władz sądowych, podług przepisów Ustawy Post. Sąd. cywilnego o wykonywaniu wyroków sądowych". Tym sposobem w tej nowej treści odejmowano władzę stanowienia w tym przedmiocie Wydziałom Hypotecznym, przelewano ją na zwykłą władzę sądową. Przy ponownem przerabianiu jednak w Ministeryum tych dwóch paragrafów wykreślono z § 91 bardzo słusznie niewłaściwą wzmiankę o *przymusie osobistym*, bo w duchu nowego prawodawstwa przymus osobisty ma zupełnie inne znaczenie (a mianowicie zaaresztowania osobistego za długi), tutaj zaś chciano zapewne przez przymus osobisty rozumieć usunięcie siłą opornego posiadacza. Na to jednak oddzielnego przepisu prawa niepotrzeba, bo to rzecz do załatwienia przez komornika sądowego i policyę. Obok tego wszelako, jak widzimy z zestawienia obu zamierzonych treści, wyrozumiawszy lepiej ducha nowego prawa o postępowaniu sądowem, musiano przyjść do przeświadczenia, że nie można „postanowieniu Wydziału Hypotecznego (decyzyi) nadawać znaczenia i siły wyroku".

W istocie nowa Ustawa Post. Sąd. Cyw. starannie rozróżnia postanowienia (опредѣленія) od wyroków (рѣшеній) (art. 705 Ust. Post. Sąd.). Pierwsze po większej części mają na celu nakazanie jakichś przedwstępnych środków, czy to mających na celu zebranie jakichś dowodów, czy stwierdzenie jakichś okoliczności, czy tymczasowe zabezpieczenie powództwa. Stosownie do potrzeby mogą być przez tenże sam sąd, który je wydał zmienianemi i uzupełnianemi. Wyroki zaś wyrzekają jakieś stanowcze postanowienia sądu, które raz zapadłe, przez sąd ten zmienianemi już być nie mogą. Stałość więc jest ich oznaką i uchylić je może tylko wyższa instancya sądowa. Otóż sprzeciwiało się to zasadom Postępowania Sądowego, aby postanowienie równą z wyrokiem miało siłę, i aby z mocy takiego postanowienia można było kogoś z nieruchomości usuwać. Czy pojęcie to było w tym razie dobrem i odpowiedniem dla Ustawy Tow. Kred., dążącego do zapewnienia sobie powagi i zaufania przez jaknajszybsze ściąganie należności, to rzecz inna, w roztrząsanie której narazie nie wdajemy się. Dość będzie wskazać zasady, które przerabiający pierwszy zamysł musieli zapewne mieć przed oczami, których jednak następnie w ostatniej urzędowej treści nie potrafiono dość jasno wypowiedzieć. Trzeba bowiem było albo przyjąć poprostu treść podaną przez Władze Towarzystwa, albo poprostu powiedzieć, że na podstawie decyzyi Wydziału Hypotecznego, przepisującej na niego tytuł własności, nowonabywca może wystąpić przed sądy o usunięcie osób nieprawnie nieruchomość

zajmujących. Co najlepiej nie trzeba było nic co do tego mówić, bo to samo przez się rozumie się, bo to wypływa z samego prawa. Każdy kto uznanym jest prawomocnie za właściciela, może na drodze sądowej wystąpić o wydalenie ze swej własności osób nieprawnie ją dzierżących. Tymczasem przeróbka § 91 ustanawia: 1-o nieznaną i niepotrzebną wobec naszego prawa czynność „wprowadzenia w posiadanie nowonabywcy", co nie jest jednoznaczącym ze słowami „obejmie w posiadanie" o czem mowa była w zamierzonej treści; 2-o wkłada na władzę sądową przeciwny duchowi naszej Ustawy sądowej obowiązek wykonywania jakiegoś nieokreślonego wyroku, a dorozumiewać się trzeba postanowienia hypotecznego. Tymczasem sąd do tego obowiązanym nie jest i przedstawione postanowienie hypoteczne może sądowi służyć tylko za dowód, podlegający jego ocenieniu, czy nowonabywca w istocie stał się właścicielem nieruchomości, czy nie. Rzecz ta doskonale była oddaną w powtórnie ułożonej treści przez słowa: „udać się winien do sądu na mocy decyzyi przysądzającej nieruchomość". W tym też duchu mimo niejasnych słów ustęp ten § 91 pojmowaćby należało. Z osnowy tego ustępu, z tego włączenia w nim w jedną całość przepisu co do wprowadzenia w posiadanie i co do wydalenia opornego posiadacza, wywnioskować należy, że prawodawca oba te pojęcia łączy razem i łączność między obiema temi rzeczami upatruje. Z tej też zasady wychodząc, a nadto z uwagi, że prawodawca nie wskazuje specyalnie do jakiej to „właściwej władzy sądowej" udać się należy, Wydział Hypoteczny w Warszawie przyszedł tutaj przynajmniej do tego przekonania, że każde postanowienie sądu (опредѣленіе), z mocy art. 787 Ust. Post. Sąd. jest natychmiast wykonalną, że postanowienie, które on ma wydać, jest orzeczeniem *sui generis*, odmiennem od zwykłych takich orzeczeń, bo na jego podstawie prawodawca dozwala przepisania tytułu własności i wydalenia opornego posiadacza, że więc ma ona równoważne z wyrokiem znaczenie. Zatem, jeśli nabywca tego potrzebuje dla usunięcia właściciela lub wyobrażających jego prawa osób opór mu czyniących, to prezydujący w Wydziale Hypotecznym postanowienie Wydziału o przyznaniu nieruchomości nabywcy i o wprowadzeniu go w posiadanie ma prawo zaopatrzyć w „klauzulę egzekucyjną", w której poleca wykonanie tego postanowienia wyznaczonemu komornikowi sądowemu i wszelkim władzom, do których to należy. Tym sposobem Wydział Hypoteczny w Warszawie uważa się za „władzę właściwą" do rozstrzygania tej sprawy, jako po za granicę hypoteki niewychodzącej i w ten sposób spełnia przepis § 91 o „wprowadzeniu w wykonanie wyroku sądowego". Uznać wypada, że jest to najwłaściwszy i celowi najodpowiedniejszy sposób rozwiązania trudności, jaką nastręcza niejasna treść paragrafu, tembardziej właściwy, że sądy już niejednokrotnie uznały, że Wydział Hypoteczny w swoim zakresie, t. j. w sferze przedmiotów hypotecznych jest władzą sądzącą. (Wyrok Senatu № 261/79 co do wydania listu wykon.).

Treść art. 248 Ust. Tow. Kred. Ziem. z r. 1888 jest w tym przedmiocie o wiele jaśniejszą, gdyż powiedzianem jest, że w razie tamowania nabywcy wejścia w posiadanie, tenże udaje się „do właściwej władzy sądowej o wykonanie decyzyi Wydziału Hypotecznego... podług przepisów Ustawy Post. Sąd. o wykonaniu wyroków sądowych". Mimo takiej osnowy art. 248, Wydziały Hypoteczne ziemskie przyjęły jednak takiż pogląd jak wydział miejski w Warszawie i przyznają siłę wykonawczą swoim decyzyom, bo i tu za *właściwą władzę sądową* uważać trzeba Wydział Hypoteczny. Zyskuje na tem powaga doko-

nanej sprzedaży i ułatwia się nabywcy wejście w posiadanie majątku, za który szacunek już zapłacił. Szybkość postępowania w tych razach jest wielce pożądaną i ochrania majątek od pewnego prawie zniszczenia[1]).

* * *

Nastręcza się jednak inna tutaj znów wątpliwość. Jakich to dzierżawców i zastawników i innych posiadaczy ma na myśli prawodawca? tak w § 91 Ustawy miejskiej, jak i w art. 214 ad 7 Ustawy Tow. Kred. Ziem.? Czy to wszystkich bez wyjątku może nowonabywca usunąć? I czy usunąć ich może z mocy samej tylko decyzyi hypotecznej?

Niewątpliwie ulegają usunięciu ci dzierżawcy, użytkownicy i t. p., których prawa powstały po ostrzeżeniu o sprzedaży do hypoteki wniesionem, lub po doręczeniu o tem zawiadomienia właścicielowi i wierzycielom. Taką ogólną zasadę stawia art. 1100 Ustawy Post. Sąd., uznając za podlegające unieważnieniu takie umowy na żądanie, czy to wywłaszczającego, czy też nabywcy. Lecz czy ulegają unieważnieniu wcześniejsze umowy? Wedle art. 1099 Ustawy Post. Sąd., umowy zawarte przed doręczeniem dłużnikowi wezwania o zapłatę zachowują swoje znaczenie. Senat niejednokrotnie w wyrokach swych wyjaśnił już (Nr. 359 z r. 1879, Nr. 397 z r. 1879, Nr. 252 z r. 1880. Nr. 541 z r. 1875, wreszcie wyrok Gerke, Szebeko w „Gaz. Sąd." z roku 1892 Nr. 24), że co do dóbr zastawionych w instytucyach kredytowych, następstwa doręczenia wezwania o wykonanie odnoszą się nie do początku postępowania sprzedażnego, lecz *do dnia dopuszczenia przez dłużnika zaległości rat*, należnych instytucyi kredytowej i umowy po tym dniu zawarte przez wywłaszczonego właściciela mogą być unieważnione *w razie jeśli szkodzą* wierzycielowi wywłaszczającemu lub też *nabywcy majątku*. Senat w wyrokach Nr. 397 z r. 1879 i Nr. 541 z r. 1875 bardzo dosadnie usprawiedliwia pogląd swój na to cofnięcie epoki nieważności *szkodę przynoszących* dzierżaw, do dnia dopuszczonej zaległości. (W streszczeniu je tutaj przytaczamy). „Nie można upodobniać dochodzenia osoby prywatnej z dochodzeniem instytucyi (jak w tym wypadku Banku Charkowskiego). „W pierwszym razie wierzyciel, wedle swego uznania, może poszukiwać swą należność lub nie. W każdym razie dla wykonania swych praw powinien zwrócić się do władzy sądowej tak, że niewiadomą jest dłużnikowi zalegającemu w opłacie ta chwila, kiedy zwróconem będzie poszukiwanie do jego nieruchomości. „Zwykły wierzyciel nawet po zapadłym wyroku nie jest krępowanym pewnym określonym czasem dla jego wykonania, które wedle swego uznania, może odraczać dopóty, dopóki jego wyrok zachowa swoją moc. Oczywiście więc byłoby przedwczesnem ograniczać takiego dłużnika w korzystaniu ze swych praw majątkowych, przed urzędowem zawiadomieniem go przez wierzyciela o zwróceniu poszukiwań do jego majątku. Dla tego to prawo (art. 1095 Ustawy Post. Sąd.), ustanowiło wręczenie dłużnikowi nakazu ze wskazaniem w nim, że w razie niezapłacenia długu w ciągu 2-ch miesięcy nastąpi zajęcie

[1]) Izba Sądowa w wyroku swoim z dnia 21 lipca 1892 r. w sprawie Zacherta z Goldszmitem uznała, że takie przymusowe oddanie dóbr osobie, która takowe na publicznej licytacyi nabyła, jest wykonaniem decyzyi o przysądzeniu dóbr nabywcy, a zatem dla tego aby sąd mógł wydać podobne postanowienie, wytoczenie powództwa jest zbytecznem. (Gaz. Sąd. Nr. 43 z r. 1892).

i sprzedaż jego majątku. Tylko od tej chwili jest on ograniczonym w używaniu niektórych swoich praw majątkowych. „Zupełnie jednak inne istnieją stosunki między dłużnikiem i poszukującym, jeżeli tym ostatnim jest publiczna instytucya kredytowa... Ona postępuje podług przepisów swej Ustawy, stanowiącej prawo tak dla niej, jak i dla jej dłużnika. Dla wykonania swoich praw, ona nie potrzebuje zwracać się do władzy sądowej, gdyż jej żądania mają cechę żądań bezspornych. Dla tego to w przepisach jej Ustawy, już naprzód jest wskazanym czas rozpoczęcia dochodzenia i naprzód on jest wiadomym dłużnikowi. Instytucya więc nie potrzebuje posyłać dłużnikowi nakazu wedle art. 1095 Ustawy Post. Sąd. W ustawach wszystkich publicznych instytucyi kredytowych znajduje się przepis, że zalegającemu w opłatach dłużnikowi daje się dla uskutecznienia zapłaty paromiesięczna ulga (w Bankach i Tow. Kred. Cesarstwa). Po jej upływie, instytucya *obowiązaną jest* w czasie określonym przez Ustawę sprzedać zastawiony sobie majątek. To wszystko zaciągającemu pożyczkę powinno być wiadomem. Oczywiście, że ta paromiesięczna ulgowa zwłoka w instytucyach, jest niczem innem, jak tylko dwumiesięcznym również ulgowym czasem art. 1095 Ustawy Post. Sąd. Zatem początek tej zwłoki, którym podług tego artykułu jest wręczenie nakazu, odpowiada początkowi ulgowego czasu w instytucyach kredytowych, t. j. chwili uchybienia w zapłacie raty... (Przy wyroku tym podający skargę do Senatu twierdził, że nakazowi z art. 1095 Ustawy Post. Sąd. odpowiada dopiero publikacya o wystawieniu majątku na sprzedaż).

Lecz jeśli dzierżawy i t. p. zawarte *po* minięciu terminu płatności rat, ulegają unieważnieniu podług tego wyrokowania tylko o tyle, o ile *szkodę przynoszą*, to co będzie z dzierżawami zawartemi przedtem być może w przewidywaniu tej, dopuścić się mającej zaległości a z tych lub innych powodów niegodnemi dla nowonabywcy? Ani Ustawa z r. 1869 Tow. Kred. m. Warszawy, ani pierwszy zamysł paragrafu 91 z maja 1876 r., ani drugi z grudnia tegoż roku, ani obecny § 91 jak i art. 214 ap 7 Ustawy Tow. Kred. Ziem. pytania tego nie rozstrzygają. W pierwszym zamierzonym § 91 było powtórzonem za dawnym § 91, iż Wydział Hypoteczny nakazuje: „dzierżawcom, zastawnikom i innym osobom, korzystającym z użytkowania całej nieruchomości lub jej części, ustąpić z takowej". W powtórnem przerobieniu zamierzony § 92 powtarzał znów za przepisami o egzekucyi dla Tow. Kred. Ziemskiego w d. 28 czerwca (10 lipca) 1860 r. zasadę art. 5 tych przepisów, że: „dokonana sprzedaż niweczy prawa dzierżawców, zastawników i innych osób etc. (jak wyżej) i dla tego też nowonabywca mocen jest te osoby z nieruchomości usunąć". Treść ta, jak o tem była już mowa, miała za sobą zasługę jasności, gdyby się utrzymała. Nie byłoby wątpliwości, że wszelkie jakiekolwiekbądź dzierżawy, zastawy i t. p., czy to zatwierdzone przez Wydział Hypoteczny, czy nie zatwierdzone, wprowadzone do wykazu hypotecznego lub nie wprowadzone upadają i tracą swoją moc na skutek przymusowej sprzedaży nieruchomości. Lecz tego właśnie nie dopuściło Ministeryum i zasada ta z treści tej usuniętą została. Pozostał tylko dalszy ciąg, który w braku wykreślonej zasady głównej jest próżnym dźwiękiem nie mającym żadnego znaczenia. Tak, że dzisiaj tacy dzierżawcy, zastawnicy i użytkownicy o tyle tylko usunięci być mogą, o ileby *przed* sprzedażą istniała przyczyna nieważności ich aktów *i o ileby przedtem toczyły się już o to sprawy, z których wynik przeszedłby na nowonabywcę*. Do tego przekonania tembardziej przyjść trzeba, że § 101 Ustawy miejskiej, jak zobaczymy

przy jego rozbiorze, *w zasadzie* ważność wszelkich najmów, dzierżaw i zastawów uznaje i troszczy się jedynie o to, aby umowy te w niczem nie szkodziły prawom Tow. Kred. Miejs., ale wcale nie o to, aby umowy te nie miały znaczenia względem nowonabywców na publicznej sprzedaży. Takie pojmowanie takich dzierżaw niejednokrotnie już wypowiedzianem zostało przez Izbę Sądową Warszawską, a nawet i przez Senat Rządzący. W wyroku swym w sprawie Narkiewicz, Filipowski i Miller (Ukaz z d 11 października 1893 roku Nr. 78, sprawa Nr. 671), Senat wyrzekł: 1) że Narkiewicz wniosła powództwo o uznanie za nieważną umowy zawartej między Filipińskim i Millerową, dotyczącej najmu lokalu w domu Millerowej, następnie nabytym przez Narkiewiczową na publicznej licytacyi; 2) że Narkiewiczowa żądanie swoje oparła: a) na zarzucie symulacyi rzeczonej umowy, zawartej według zdania powódki wyłącznie w celu zapewnienia poprzedniej właścicielce korzystania z dochodów; b) na tej okoliczności, iż N. nie miała prawa zawierać takiej umowy, gdyż istnieje w tym względzie zastrzeżenie w dziale III-cim wykazu hypotecznego; 3) że Izba Sądowa oddaliła żądanie Narkiewiczowej, wychodząc z zasady, iż ta ostatnia, nie będąc ani wierzycielką hypoteczną ani też osobistą wierzycielką Millerowej i wiedząc w czasie licytacyi o istnieniu umowy obecnie skarżonej i zawartej *przed* skierowaniem egzekucyi do nieruchomości Millerowej, niema prawa w myśl art. 1099 Ustawy Post. Cyw. skarżyć tej umowy dowodząc jej symulacyi; 4) że powyższy wniosek Izby okazuje się zupełnie słusznym i odpowiadającym wyjaśnieniu Senatu (wyrok z r. 1882 Nr. 150), *iż nabywca nieruchomości na licytacyi, nie będąc wierzycielem dłużnika, niema prawa skarżyć umów dzierżawnych*, jeżeli o istnieniu tych umów wiedział w czasie licytacyi (Gazeta Sądowa z r. 1890 i z r. 1895 Nr. 17).

W innej sprawie Izba Sądowa Warszawska poszła jeszcze dalej, bo w wyroku z dnia 24 października 1886 r. Nr. 285 85 Dep. I wyrzekła, że „nabywca, jako mający wiadomość z wykazu hypotecznego o dzierżawie, nie może, w myśl art. 12 i 47 ustawy, jej skarżyć. (Wyrok Senatu z dnia 26 stycznia 1890 r.). W sprawie znów ze skargi Gąsowskiego na wyrok Zjazdu sędziów pokoju okręgu Piotrkowskiego, Senat (w wyroku z dnia 8 listopada 1878 r.) wyrzekł: „że kontrakt dzierżawny nie potrzebuje być koniecznie wniesionym do hypoteki, aby miał obowiązywać nabywcę, konieczną jest tylko rzeczą, aby miał datę pewną”. (Pytanie prawne od r. 1885—1890 zebrane przez J. Karpińskiego, Warszawa 1891 r.).

Wobec takiego wyrokowania, (któremu wiele zarzucićby można) nowonabywca musi uszanować prawa dzierżawcy, którego znalazł na miejscu i musi go do końca umówionego z poprzednim właścicielem czasu zatrzymać!

Czy może jednak wykazywać pozorność tej umowy co do zapłacenia ceny za parę lat naprzód, lub co do ustanowienia jej rozmyślnie tak nizkiej, iż istotnej wartości dzierżawionego pomieszczenia wcale nie odpowiada? (Dzieje się to bardzo często przy pomocy tak zwanego wkupnego na początku najmu właścicielowi jednorazowo płaconego). O wierzycielach zwykłych niema co mówić, bo im z mocy art. 1167 kod. cyw. przysługuje niewątpliwie prawo skarżenia aktów z krzywdą ich przez dłużnika zeznanych. Towarzystwu, także jako wierzycielowi przysługuje to samo prawo i nie może być uznanem za ograniczone w tem prawie, przez § 101, który ma na celu nie zmniejszenie jego prawa ale *rozszerzenie* go przez włożenie na dzierżawcę obo-

wiązku zapłaty rat, choćby ich do tego nie zobowiązywały umowy. Jeśli więc nowonabywcą jest wierzyciel hypoteczny, uważać należy, że jego prawa wcale się przez to nie zmniejszyły, iż nabył dom, na którym była zabezpieczoną jego suma. Prawo nigdzie nie stanowi, iżby to nabycie było równoznacznem z uznaniem za obowiązującą umowę wadliwą. Wedle art. 1338 kod. cyw. „akt potwierdzenia lub przyjęcie za dobre zobowiązania (złego).. o tyle tylko jest ważnym, o ile obejmuje: 1) istotę tegoż zobowiązania, 2) wzmiankę o podstawie skargi o zerwaniu, 3) zamiar naprawienia wady, na której skarga się taż opiera.” Wszystkiego tego nie może zastąpić samo nabycie nieruchomości, bo go nie można uważać za „potwierdzenie, przyjęcie za dobre, lub dobrowolne wykonanie”, które wedle tegoż art. 1338 kod. cyw. „pociąga za sobą zrzeczenie się środków i zarzutów, jakie przeciw temu aktowi służyły”.

Co do nabywców z liczby osób *obcych* t. j. nie będących wierzycielami na danej nieruchomości zabezpieczonymi, to zwrócić należy uwagę na to, że taki nabywca wstępuje w prawa poprzedniego właściciela, który niewątpliwie mógł sam nawet skarżyć pozorną umowę. Powtóre wstępuje on w prawa spłaconych przez siebie wierzycieli do czasu rozdziału szacunku i byle przed tym rozdziałem, przed wykreśleniem sumy wystąpił, wystąpiłby zupełnie ważnie. Z obu więc tych zasad uznać należy, że służy mu akcya przeciwko dzierżawcy. Rozszerzenie na ten wypadek wzmiankowanego wyrokowania i dowodzenia, że nabywca, kupując nieruchomość, wiedział o dzierżawie, że podług tego cenę o tyle niższą podał byłoby niewłaściwem. Wogóle bardzo to wątpliwej wartości rozumowanie, bo również dobrze możnaby powiedzieć odwrotnie, że dla tego dał tak wysoką cenę, że wiedział, iż nabywa nieruchomość z dzierżawą, za którą zapłatę podnieść można, jeśli jej samej unieważnić się nieda. Tak się też w istocie w większości wypadków dzieje. Najwłaściwszym jednak środkiem zasadniczym byłoby, aby Towarzystwa Miejskie, tak jak zwykli wierzyciele zastrzegały w duchu § 9, iż bez ich wiedzy i woli nieruchomość ani w części ani w całości w dzierżawę lub zastaw oddawaną być nie może, bez względu na to, czy umowa dzierżawna obejmowałaby całość lub część nieruchomości, czy nawet byłby zawarty pod postacią długoletniego najmu pojedyńczych mieszkań. Jednem słowem najem jednoroczny powinien być przyjętym za normę. Coby przechodziło tę normę winno być potwierdzone i przyjęte przez Dyrekcyę Towarzystwa. Zwrócić też należy uwagę i na to, że § 91 ma na widoku tylko takich dzierżawców, których na równi z zastawnikami postawić można, t. j. takich, którzy dzierżawią lokale, nie dla osobistego wyłącznie ich zamieszkania. ale dla osiągnięcia pewnego zysku z pod najmu. Zwykłego najmującego przed wyrugowaniem osłania art. 1745 Kod. Cyw. jeśli mu mieszkanie za aktem urzędowym było wynajęte (Izba Sąd. W. I. D. 1/13 lutego 1882 r.).

* * *

Wobec wyżej przywiedzionego wyrokowania o wiele lepszem jest położenie nabywcy dóbr ziemskich na sprzedażach przez Tow. Kred. Ziem. odbywanych. W art. 214 Ustawy Tow. Kred. Ziem. ustęp 7 (dawny art. 5 przepisów z r. 1860) jest wyraźnie powiedzianem, że: „Jeśli całe dobra lub oddzielne części tychże są w posiadaniu osób trzecich, jako to dzierżawców, zastawników lub użytkowników sprze-

daż niweczy prawa tych osób". Przepis to stanowczy i skutkiem tego wszelkie dzierżawy, zastawy i użytkowania nastąpione *po* wzięciu pożyczki Tow. Kred. Ziem., bez względu na to, że mogły być najrzetelniejszemi, że przez nikogo skarżonemi nie były, upadają wobec nastąpionej sprzedaży. O tem wiedzieć powinni wszelcy dzierżawcy, zastawnicy i użytkownicy, zawierający umowy z właścicielem dóbr obciążonych pożyczką Tow. Kred Ziem. Nieznajomością prawa nikt się tłomaczyć nie może, a prawem ogólnem jest ustawa z roku 1888, zamieszczona w zbiorze rozporządzeń rządowych. Tych jednak dzierżawców, zastawników i użytkowników nie tak łatwo usunąć ze sprzedanych dóbr lub nieruchomości miejskiej, tak jak ich właściciela lub bezprawego posiadacza. Decyzya Wydziału Hypotecznego opatrzona nakazem wykonawczym, może być wedle ustalonego wyrokowania dostateczną dla usunięcia właściciela. Lecz nie może mieć tego znaczenia względem dzierżawców i t. p. mających majątek w posiadaniu na zasadzie urzędowych lub prywatnych aktów przez nich zawartych z poprzednim właścicielem, a częstokroć objawionych w wykazie hypotecznym. Nabywca więc musi przedewszystkiem poddać ocenieniu sądów w zwykłym porządku pytanie, czy wobec wyżej przewidzianych rozporządzeń prawa, dzierżawy te i t. p. mają względem niego jakie znaczenie, czy nie? Jednem słowem usunięcie ich może nastąpić tylko na podstawie wyroku sądowego, wydanego za poprzedniem przywołaniem i wysłuchaniem wydalić się mającego dzierżawcy, zastawnika i t. p.[1]). W tym celu nabywca może wystąpić, albo ze zwykłem powództwem, albo ze skargą incydentalną, (uważając, iż spór wynikł w postępowaniu egzekucyjnem). Nakoniec może się domagać eksmisyi w tak zwanem skróconem i uproszczonem postępowaniu, zaprowadzonem u nas z d. 3-go czerwca 1891 r. (art. 365 Ustawy Post. Sąd.).

Do tych wszystkich niepewności w przedmiocie dzierżaw zastawów, i t. p. nieruchomości miejskich, przybyła i nowa z powodu niezbyt szczęśliwie pomyślanej treści art. 1559 Ustawy Post. Sąd. (dawniejszego art. 182 postanow. z d. 19 lutego 1875 r.). W art. tym znajdujemy wzmiankę, że ma on zastąpić art. 1097 do 1100 Ust. Post. Cyw., o następstwach wręczenia dłużnikowi nakazu wykonawczego, co do ważności umów przez niego zawartych przed wręczeniem i *po* wręczeniu. Z odczytania jednak tego art. 1559 przekonywamy się, że przepisy art. 1097 do 1100 stosują się bezwarunkowo do majątków, nie mających hypoteki, gdyż w końcu powiedziano w niem: „Co zaś do majątków hypotekowanych. do których skierowano dochodzenie, to zachowują się przepisy Ustaw hypotecznych i wydanych w ich rozwinięciu postanowień". Ponieważ zaś w Ustawach i prawach hypotecznych nie ma wcale przepisów, odpowiadających art. 1097 do 1100, to artykułów tych do majątków *hypotekowanych* stosowaćby nie można,

[1]) Dotychczas są jednak jeszcze zdania, że usunięcie, nawet właściciela lub posiadacza bez tytułu piśmiennego, inaczej jak za wyrokiem sądowym nastąpić nie może. Dowodem tego między innemi postanowienie Izby Sądowej z dnia 10/22 września 1879 r., zatwierdzające postanowienie Sądu Okręgowego Płockiego (Zbiór Karpińskiego Nr. 446), który nie uznał za rzecz zbyteczną wydawanie w tym przedmiocie *wyroku*, jakby to powinien był zrobić, gdyby decyzyę hypoteczną uważał za dostateczną W sprawie tej, przyznano tylko tę ulgę nowonabywcy, iż może on wystąpić niekoniecznie w porządku zwykłego powództwa, lecz w drodze skróconej, t. j. incydentalnej – z żądaniem: rozporządzenia wykonania decyzyi hypotecznej przez wprowadzenie go w posiadanie i usunięcie dawnego właściciela i jego dzierżawców.

wedle więc tego rozumowania wolnoby było właścicielowi, którego majątek wystawiono na sprzedaż, wydzierżawiać go, oddawać w zastaw i t. p. Tak jednak *dosłownie* art. 1559 tłomaczyć nie należy. O chęć podobnie nierozważnego postanowienia, prawodawcy posądzać nie można. Gdyby wreszcie wbrew wszelkiemu prawdopodobieństwu chciał coś podobnego postanowić, byłby to wypowiedział wyraźnie i poparł jakiemiś zasadami. Uważać więc należy, że chciał on nie zacieśnić doniosłość przepisów art. 1037 — 1100, ale ją *rozszerzyć* przez uzupełnienie, jakieby się w naszych prawach hypotecznych znaleźć mogło. Między niemi zaś znajdujemy prawodawcze i dotąd obowiązujące (o ile dotyczą samego prawa, a nie postępowania sądowego) postanowienie Księcia Namiestnika z d. 2 września 1823 r. (Dziennik Praw tom 8 str. 148) wydane „w celu zapewnienia w drodze egzekucyi sądowej wierzytelnościom na nieruchomościach uprzywilejowanych i hypotekowanych tych praw, jakie są im przepisami hypotecznemi nadane", jak powiedziano na wstępie. W postanowieniu tem znajdujemy nieznane w ustawie Post. Sąd. ograniczenie praw dłużnika. Art. bowiem 49, między innemi stanowi: „iż każdy wierzyciel hypoteczny, mocen jest domagać się, aby zapowiedziany (lokator lub dzierżawca) do powtórnego zapłacenia wydanych już dłużnika funduszów był zobowiązanym, skoro takowe więcej jak za jeden rok przynależne zgóry opłacił, z ominięciem procentów od sum hypotecznych, poprzedzających datę kontraktu dzierżawnego, przypadających".

Wreszcie zamiary prawodawcy w tym względzie doskonale uwydatniają przepisy art. 1128–1131 Ust. Post. Sąd. Według nich dłużnik jest *tylko* dozorcą zajętego na przymusową sprzedaż majątku, obowiązanym do rachowania się z dochodów i jako dozorca niemającym prawa rozporządzania tym majątkiem (art. 1016 i inne Ustawy Post. Sąd.). Zestawiając te przepisy z art. 112 Ustawy hypotecznej, wedle którego „niemający zdolności rozporządzania swym majątkiem, nie może zaciągać obowiązku hypotecznego", Wydziały Hypoteczne w Warszawie uważają właściciela, któremu nakaz wykonawczy doręczonym został, *za niezdolnego* do rozporządzania tak dochodami, jak i samą nieruchomością. Stale więc odmawiają swego zatwierdzenia aktom dzierżawnym przez niego zeznanym, lub jakimkolwiek przez niego lub z jego dozwolenia dokonać się mogącym przemianom w stanie hypotecznym. Tak np. nie dopuszczają zamiany ostrzeżeń na czysty wpis.

* * *

Zupełnie niepotrzebnym był i jest ostatni ustęp, dodany do pierwotnie zamierzonej treści § 91 o tem, co stać się ma z szacunkiem na licytacyi postąpionym. Nawet bez tej wzmianki art. 1214–1222 Ust. Post. Sąd. pozostałyby w swej mocy i rozdział szacunku nie inaczej, jak tylko pod powagą i nadzorem sądu, w sposób przez te artykuły wskazany, mógł być dokonanym. Obok tego wzmianka ta jest niezupełną, bo dla Okręgu Sądowego Warszawskiego istniały i istnieją uzupełniające przepisy co do rozdziału szacunku, objęte art. 1592 do 1597 Ustawy sądowej (dawne, art. 215–220 Postanowienia z dnia 9 lutego 1875 r.). Zbytecznem także było wkładać na *nabywcę* obowiązek złożenia w hypotece planu klasyfikacyjnego, nie ustanowiwszy rygoru, co będzie jeśli go nie złoży i nie wskazawszy, w jakim to mianowicie celu ma go złożyć, jeśli własne osobiste cele nie będą mu tego nakazywały. Ma się rozumieć, że jeśli on tego nie zrobi, zrobić to może

z mocy art. 1165 Kod. cyw. każdy jego wierzyciel, co też wyraźnie jest powiedzianem w analogicznym przepisie, w art. 249 Ustawy Tow. Kredyt. Ziem. z r. 1888.

* * *

Co do opłat skarbowych, to powołany na wstępie (w § 91) artykuł 1162 Ustawy Post. Sąd. Cyw. jeszcze nie rozjaśnia należycie, jakie to opłaty ma zapłacić nowonabywca z powodu swego nabycia. Należało tu raczej powołać obecny art. 1573 Ustawy Post. Sąd., a (wówczas art. 196, Post. z dnia 19 lutego 1875 r.), według którego w Warsz. Okręgu Sąd. nabywca na licytacyi obowiązanym jest uiścić „opłaty należne z mocy obowiązującej (w tym Okręgu) ustawy stemplowej". W § 97 nie jest powołanym § 91; skutkiem tego zdawałoby się, że Wydział Hypoteczny nie jest obowiązany z urzędu sprawdzać uiszczenia opłaty skarbowej. Jednak (pomijając wyraźny w tym względzie rozkaz, zamieszczony w „nakazie" dla Sądu Okręgow. Warsz., jako nie równoważny z przepisem prawa i nie mający mocy obowiązującej po za Wydziałem Hypotecznym Warsz.), samo powołanie tutaj art. 1162 przekonywa, że zgodnie z jego duchem, do ważności nabycia *koniecznem* jest uiszczenie w oznaczonym przez prawo czasie opłat skarbowych. Skutkiem tego każdy Wydział Hypoteczny przestrzegać tego powinen. Odpowiedniejszą w tym względzie jest treść ustępu 4 artykułu 214 Ustawy Tow. Kred. Ziem., mówiącego *w ogóle*, że nowonabywca, oprócz szacunku, uiści w ciągu 20 dni „opłaty pobierane przy sprzedaży dóbr nieruchomych".

* * *

W jakim stanie nowonabywca ma prawo objąć nabytą nieruchomość lub dobra?

Ustawy Tow. Tow Kred. Miejskich nic o tem nie mówią. Ustawa Tow. Kred. Ziem. jest pod tym względem wyraźniejszą. W art. 214 ustęp 6 stanowi że inwentarz żywy i martwy, stanowiący z mocy Kodeksu cyw. przynależność dóbr, uważa się za sprzedany łącznie z dobrami. Towarzystwa Kredytowe Miejskie niedomówienia w swych Ustawach uzupełniają warunkami sprzedażnemi. W nich znajdujemy (§ 8/9 w Tow. Kred. m. Warszawy), że nowonabywca o stanie nieruchomości na gruncie winien się przekonać, że własność przechodzi na niego z chwilą przybicia. Choćby jednak ani jedno ani drugie Towarzystwo o tem nie mówiło, rozumiałoby się z samego prawa, że nabywca, jako właściciel, ma prawo do wszelkich przynależności danej nieruchomości (art. 546 i 1614 Kod. cyw.). Również bez żadnych zastrzeżeń czy w Ustawie, czy w warunkach, Tow. Kred. tak samo jak Sąd i jak każdy wierzyciel nie mogłoby być odpowiedziainem za stan sprzedanej nieruchomości, bo nikt nie zmuszał nabywcę do jej nabycia. Mimo to art. 214 ad 6 Ustawy Tow. Kred. Ziem. najwyraźniej stanowi, że „Władze Towarzystwa nie odpowiadają w żadnym razie, ani za rozległość, ani za niedokładność opisu dóbr, ani za jakiekolwiek pogorszenie lub użytek inwentarza".

W § zaś 9 warunków sprzedażnych Tow. Kred. m. Warszawy powiedzianem jest, że nabywca „nie będzie mocen występować do Tow. ani do jego przedstawicieli z żadnemi pretensyami, ani reklamacyami.

* * *

W Ustawach Tow. Kred. Miejskich, niema rozstrzygniętego tego tak ważnego pytania, od kiedy mianowicie dochody należeć będą do nowonabywcy, co właściwie powinno było znaleźć miejsce w § 91. Mimo, iż Ustawa z r. 1869 poprzedzoną była przynajmniej dwoma wygotowanemi już Ustawami, jedną z r. 1862, drugą z przed r. 1869, a ta ostatnia zatwierdzoną była w zasadzie przez Ministra Rejterna, mimo, że następnie w r. 1876, Władze Tow. Kred. m. Warszawy, aż dwukrotnie układały sześć zmian w przepisach o poszukiwaniu należności Towarzystwa, mimo, że wówczas przeszło sześcioletnie doświadczenie miano już za sobą, w żadnym zamierzeń nie postarano się o rozstrzygnięcie tej tak ważnej rzeczy. Władze Towarzystwa Kred. m. Warszawy starały się brakowi temu zaradzić przy układaniu wzoru warunków sprzedażnych. Tak więc we wzorze z roku 1871, jako też z r. 1890 postanowiono: że nabywca pobierać będzie dochody od początku kwartału następującego po licytacyi. Sprzedaże Towarzystwa Kred. m. Warszawy, ze względu na terminy ulgowe, jak przy § 88 widzieliśmy, odbywają się zawsze dwa razy do roku w ciągu miesiąca stycznia i lipca. Tym sposobem, ten kto nabędzie nieruchomość w styczniu lub lipcu i szacunek uiści, musiałby znosić spokojnie i patrzeć z założonemi rękoma, jak wywłaszczony właściciel, lub stojący w jego prawach do 1-go kwietnia lub października pobierać będzie dochody z jego niewątpliwej własności, nie ponosząc w istocie żadnych ciężarów! Przez ten zaś czas bowiem ex-właściciel i posiadacz czasowy napewno nie będzie ich płacić; zapłaci więc je nowonabywca i potrąci z szacunku i wierzyciele o tyle mniej dostaną. Lecz naprawy, zwyżki procentowe od wierzytelności przy grunçie pozostawionych, stratę procentu od własnego, wyłożonego na kupno kapitału ponosi wyłącznie nowonabywca, a nawet wypadałoby mu samemu płacić komorne dawnemu właścicielowi (lub jego przedstawicielom), gdyby wprowadził się do domu przed 1-ym kwietnia lub 1-ym października! Gdyby zaś dom spalił się lub zniszczył, strata spadłaby na nowonabywcę (art. 1138 Kodeksu Cywilnego)! Żadne, tak zwane, względy „praktyczne" tego stanu rzeczy usprawiedliwić nie mogły. Zwykle przytaczano, że w miastach większych, a szczególniej w Warszawie, ta odwłoka w otrzymaniu dochodów nie przedstawia żadnych niedogodności, bo *zwykle* komorne płaci się kwartalnie z góry, a więc i pobranem już było przed dniem sprzedaży. Zwyczaj ten w istocie istnieje, lecz jedynie co do mieszkań większych, które mniejszość stanowią. Mieszkania zaś małe, których liczba o wiele jest większą, jak widzimy z ostatniego spisu ludności, płacą rozmaicie; najczęściej miesięcznie, a bardzo często i tygodniowo. Obok tego, jedni najmujący płacą z góry i tych jest mniej; inni płacą z dołu i tych jest więcej. Prócz tego, zaleganie w opłacie w ten lub inny sposób płaconego jest rzeczą bardzo, a bardzo powszechną. Więc te względy „praktyczne" bardzo „niepraktycznymi" tutaj się okazują.

Najwłaściwszem było dla Towarzystw Miejskich pójść za przykładem Towarzystwa Kred. Ziemskiego (art. 213 i 243) i zgodnie z pojęciem własności wyrażonem w art. 544 i 1614 Kod. Cyw. przyjąć zasadę, że dochód należy do właściciela od chwili, gdy się nim stał i niepobrane z góry komorne pobrać będzie mógł. Co zaś do komornego, zapłaconego rzetelnie z góry przez najmującego to osłania go od wszelkich dochodzeń § 101 naszej Ustawy, o którym nabywca, przystępując do licytacyi wiedzieć powinien, a który stanowi, że naj-

mujący nawet za pół roku z góry komorne zapłacić może (Przedmiot ten obszernie był omawianym w Gazecie Sąd. z r. 1891 №№ 22 i 23).

Dawne warunki sprzedażne w Warszawie przyjąwszy odmienną zasadę: że do nabywcy należą dochody dopiero od początku kwartału następnego — obciążyły szacunek ze sprzedaży otrzymany podatkami „*za czas do początku kwartału następującego po licytacyi*" (ustęp b w § 3). Tym sposobem wywłaszczony korzystał z dochodów za kwartał, w którym sprzedaż miała miejsce, a podatki za niego za ten czas płacił ostatni hypoteczny wierzyciel.

Bez porównania słuszniejszemi były tutaj warunki sprzedażne dla Tow. Kred. Ziem. w art. 214 w punkcie 5 Ustawy z r. 1888 zamieszczone, że: „od czasu sprzedaży dóbr, wszelkie dochody należą do nabywcy, który od tegoż terminu ma obowiązek płacenia wszystkich przypadających z dóbr podatków skarbowych, opłat należnych Towarzystwu, oraz innych ciążących dobra zobowiązań".

Nakoniec i Towarzystwo Kred. m. Warszawy wobec utyskiwań, jakie dawne warunki wywoływały, przerobiło je w r. 1904 w duchu powyższych zasad. I tak: w § 3 ad b postanowiono, że nabywca „zapłaci w ciągu dni 30 od licytacyi i z postąpionego szacunku potrąci zapłacone przez siebie zaległe uprzywilejowane podatki skarbowe, miejskie opłaty i hypoteczne czynsze, oraz podatki, opłaty i czynsze, które przypadają do zapłaty w kwartale, w którym odbyła się sprzedaż". Natomiast nowy § 8 tychże warunków stanowi, że: „Własność nieruchomości na sprzedaż wystawionej przejdzie na nowonabywcę z chwilą przybicia. Do nowonabywcy będą należeć dochody za kwartał bieżący, w dniu sprzedaży jeszcze do pobrania przypadające (art. 1614 K. C.). Ciężary i podatki odnoszą się do niego, stosownie do § 3. Z tytułu zaś pobranych naprzód dochodów nowonabywca nie może rościć pretensyi do Towarzystwa".

LXVI. Spory po odbytej sprzedaży.

§ 92. Skarga apelacyjna na decyzyę Wydziału hypotecznego wydana w przedmiocie przepisania tytułu własności na nowonabywcę, może być podana do tegoż Wydziału w ciągu jednego miesiąca od daty zapadnięcia decyzyi, lecz nie wstrzymuje wprowadzenia nowonabywcy w posiadanie nieruchomości. Rozpoznanie takowej skargi następuje porządkiem skróconym, wskazanym w Ustawie Postępowania Sądowego Cywilnego.

(Łączne § 91 art. 245 ad 2 i 3 Ust. T. K. Z.).

* * *

Paragraf 92 jest tylko dalszym ciągiem poprzedniego § 91. W pierwotnej swej treści z r. 1869 § 92 zastosowanym był do praw, wówczas u nas obowiązujących. W ogólnych wyrażeniach stanowił,

że skarga apelacyjna na decyzyę (w tekście oryginalnym „na wyrok") Wydziału hypotecznego zaniesioną będzie „w zwykłym porządku" przy zachowaniu „terminów, przepisanych obowiązującemi prawami", a wydany „pozew apelacyjny" złożonym będzie do księgi wieczystej. Z zaprowadzeniem przez reformę sądową z r. 1876 postępowania skargowego, zniknąć musiały pozwy apelacyjne, a zamiast dotychczasowego ogólnego trzechmiesięcznego czasu dla wszystkich apelacyi, ustanowiono w nowej Ustawie postępowania sądowego różne okresy czas, inne dla „postannwień" sądowych, inne dla „wyroków", inne w sprawach zwyczajnych, inne w sprawach skróconych. Dotychczas jeszcze panuje pewna wątpliwość, czy za termin apelacyjny od decyzyi hypotecznych uważać trzeba termin dwutygodniowy, czy miesięczny, czy trzymiesięczny? [1]). Trzeba więc było uniknąć tych wszystkich wątpliwości i usunąć z § 92 wyrażenia, nie mające już tego co dawniej znaczenia. Więc też zamiast „wyroku adyudykacyjnego", mówi się tu o postanowieniu przepisującem tytuł własności i oznacza się stały termin skargi apelacyjnej na jeden miesiąc od dnia „zapadnięcia" decyzyi, a co do dalszego jej przebiegu, poleca się ją opiece nowej Ustawy postęp. sądow. wedle porządku skróconego. (Toż samo stanowi w ostatnim ustępie art. 245 Ust. Tow. Kred. Ziem.).

* * *

Tak § 92 jak i art. 245 w ustępie 2-im U. T. K. Z. obejmują w sobie bardzo zasadne postanowienie, iż skarga apelacyjna, czy to właściciela czy wierzycieli nie wstrzymuje wprowadzenia nowonabywcy w posiadanie, bo napewno można twierdzić, że na setki skarg tego rodzaju, zaledwie jedna znajdzie się uzasadnioną. Dla tej więc jednej wstrzymywać objęcie w posiadanie nieruchomości byłoby rzeczą wielce niewłaściwą. Gdyby zaś przyjęto zasadę wstrzymania wykonania postanowienia hypotecznego na skutek prostej choćby nieuzasadnionej skargi, zwiększyłoby to ogromnie ich ilość i pochłonęłoby niepotrzebnie wiele czasu sądom, zmuszonym odrzucać takie ciągle dla zwłoki podawane skargi. Przez ten czas zaś wywłaszczony w użytkowaniu sprzedanej nieruchomości pozostawałby!

Ponieważ to wyjątkowe postanowienie odnosi się tylko do niewstrzymywania wyrowadzenia w posiadanie, zatem założenie apelacyi wstrzymuje inne skutki decyzyi przysądzającej własność, a mianowicie wykreślenie wpisów hypotecznych i przepisanie tytułu własności.

* * *

Przy rozbiorze § 91 wykazanem już było, że prawodawca wprowadzenie w posiadanie uważa za idące w parze z usunięciem nieprawych posiadaczy, więc też i tutaj zauważyć trzeba, że nowonabywca o usunięcie ich wystąpić może bez względu na istniejącą i jeszcze nierozpoznaną skargę apelacyjną.

---

[1]) Nie zdaje się jednak, aby przez wprowadzenie u nas nowej Ustawy postępowania sądowego, utraciło swoją moc Postanowienie Księcia Namiestnika z dnia 22 stycznia 1822 r., ustanawiające w przedmiotach hypotecznych (w art. 1 i 2) termin trzechmiesięczny do apelacyi. Reforma przewodu sądowego nie mogła mieć na widoku reformy prawa hypotecznego i jego odrębnej procedury.

Co do tego przedmiotu, to obecna treść § 92 ma wyższość niewątpliwą nad treścią tegoż paragrafu, ułożoną przez Władze Tow. Kred. m. Warszawy i zatwierdzoną przez Ogólne Zebranie tegoż Towarzystwa 12/24 maja 1876 roku.

Podług tego zamierzenia, objęcie w posiadanie i usunięcia dotychczasowych posiadaczy mogła nastąpić dopiero „po uprawomocnieniu się postanowienia Wydziału hypotecznego". Ministeryum Sprawiedliwości mając sobie przedstawioną przez Ministeryum Skarbu tę treść, uznało, że zamierzone § 92 tak jak i § 91 nie byłyby w zgodzie z artykułami Ustawy postęp. sąd. cywilnego, mówiącymi o ogólnych zasadach wykowywania wyroków (rozdział 3). Jak o tem była już mowa poprzednio przy rozbiorze § 91, Kancelarya Kred. Ministeryum Skarbu przez reskrypt z dnia 17 września 1876 r., poleciła Dyrekcyi dopełnienie odpowiednich zmian w tym także § 92, dając za wskazówkę nowo zatwierdzone przepisy egzekucyjne dla Towarzystwa Kred. Ziem. W istocie podług art. 967 Ustawy postęp. sąd. przyjętą została zasada, że skarga apelacyjna na postanowienie sądu, rozsądzające jakiekolwiek spory przy wykonaniu wyroków wynikłe, nie wstrzymuje wykonania tego postanowienia (chybaby sam sąd inaczej postanowił). Na skutek tych uwag, Władze Towarzystwa ułożyły nową treść dla końcowego ustępu § 92 jednobrzmiącą prawie z obecnym § 92.

Dzięki temu, zwłoka nie może być pozyskaną przez założenie apelacyi i skutkiem tego, skargi apelacyjne stały się tutaj wielką rzadkością.

Warunkiem sine qua non apelacyi, o której tu mowa, jest podług obu Ustaw (§ 91 Ust. Tow. Kred. Miejs. i ustępu 1-go art. 245 Ust. Tow. Kred. Ziem.) konieczność ujawnienia jej w księdze wieczystej. Bez tego ujawnienia decyzya staje się prawomocną, choćby skarga apelacyjna podaną była w sposób, Ustawą postęp. sądowego cyw. przepisany.

* * *

Zestawienie § 91 — 92 (art. 245) z § 87 (art. 224, 225 i 226 Ust. T. K. Z.) przekonywa, że obie Ustawy rozróżniają dwojakiego rodzaju spory i ustanawiają dwa odrębne sposoby ich wnoszenia i rozpoznawania, oraz dwa różne porządki apelacyi. Inne są prawidła dla sporów i dla apelacyi przy czynnościach, poprzedzających sprzedaż, a inne przy sporach wynikłych w czasie przetargu lub przy wypełnianiu warunków. I tak:

a) Pierwszego rodzaju spory muszą być wniesione w ciągu dni pięciu od czasu złożenia do księgi hypotecz. dowodów co do spełnienia czynności przedwstępnych. Podobne ograniczenie czasu dla sporów drugiego rodzaju nie istnieje. Mogą więc de jure być wniesionemi aż do czasu upłynięcia ostatniego dnia. De facto jednak powinny być czynione albo przed decyzyą Wydziału hypotecznego albo nie zadługo po niej, aby czasu miesięcznego, liczonego od dnia zapadnięcia orzeczenia Wydziału Hyp. nie przepuścić.

b) Spory pierwszego rodzaju powinny być przedewszystkiem rozpoznane i zawyrokowane przez Wydział Hypoteczny; tego Ustawa nie wymaga co do sporów drugiego rodzaju, a więc mogą być czynione po raz pierwszy w skardze apelacyjnej.

c) Czas do apelacyi od decyzyj, zapadłych w sporach przedlicytacyjnych — jest oznaczonym na dni pięć w Towarzystwach Kredyt. Miejskich, a dwa tygodnie w Towarzystwie Ziemskiem. Tymczasem apelacya od decyzyj, po sprzedaży zapadających, zatwierdzających sprzedaż i przyznających własność nabywcy, jest możebną w ciągu jednego miesiąca od jej zapadnięcia licząc. To skrócenie wogóle wszystkich terminów dla sporów przedwstępnych tem się tłomaczy, iż potrzebują one być szybko rozpoznanemi, aby nie opóźnić sprzedaży. Po dokonanej zaś sprzedaży niema potrzeby tak się spieszyć.

d) Tym sposobem spory przedsprzedażne, ulegają, jak wszelkie inne spory, dwukrotnemu rozpoznaniu: w I-ej instancyi w Wydziale hypotecznym, w II-ej zaś w Izbie Sądowej. Spory po sprzedaży po raz pierwszy i ostatni są rozpoznawane w Izbie Sądowej.

Wszystkie te wnioski wyprowadzić by można z niedomówień § 91 i art. 245 Ust. T. K. Z Jednak zwrócić należy uwagę na to, że jeśli różnicę terminów w jednych i drugich *sporach* można usprawiedliwić—jak wyżej zaznaczono to niepodobna znaleźć zasadnych powodów do tego, aby spory po sprzedaży, tak stanowczo różniły się nietylko od sporów przedsprzedażnych, ale i od ogólnych zasad postępowania sądowego. Trudno byłoby dociec, z jakich poważnych przyczyn te ostatnie spory po za wszelkiemi prawidłami mają się znaleźć. Niedokładność więc i przepomnienie w przepisach § 91 i art. 245 trzeba uzupełnić wedle ogólnych zasad prawa. Ze względu więc na zasadę, postanowioną przez art. 1205 Ustawy post. sądow., który stanowi, że: „skargi na nieprawidłowe odbycie sprzedaży podają się w terminie siedmiodniowym" (do sądu I-ej instancyi). Zatem i tutaj wszelkie zarzuty *przeciwko nieprawidłowemu postępowaniu przy przetargu* powinny być przez wniosek w księdze hypotecznej — Wydziałowi hypotecznemu do rozpoznania nie później jak w dni siedm po sprzedaży poddane. Tenże sam termin przyjąć należy i co do zarzutów *przeciw sposobowi spełnienia warunków.* W tym jednak razie do terminu tego doliczyćby trzeba dni 20 lub 30 pozostawionych nabywcy dla spełnienia warunków. Gdyby jednak nabywca opóźnił się z ich spełnieniem, trzebaby przyjąć, iż w braku wyraźnego przepisu prawa nie może być mowy o niedopuszczalności zarzutów po siedmiu dniach od wniosku o uznaniu warunków za spełnione poczynionych; spór ten byłby możebnym nawet po zapadnięciu postanowienia Wydziału hypotecznego, uznającego spełnienie to za dobre, bo osoba, którą to obchodzi nie mogła wiedzieć, kiedy mianowicie nastąpi *spóźnione* spełnienie warunków i ich rozpoznanie. W razie nawet zapadnięcia już powyższego postanowienia, Wydział hypoteczny powinienby go na skutek sporu podnieść i powtórnie dokładność spełnienia warunków rozpoznać z zasady art. 891 Ust. post. sąd., wedle którego — każde postanowienie sądu ulega zmianie, wedle zmienionych okoliczności. Wprawdzie § 91 Ustawy Tow. Kred. Miejskiego i art. 245 — 249 nie przewidują sporów w ten sposób wnoszonych, mówią tylko o możności skarżenia postanowienie Wydziału co do przepisania tytułu własności. Tego milczenia jednak nie można uważać za uchylenie zasady prawa ogólnego, t. j. art. 1205 i 891 Ust. post. sądow. Wydział więc hypot. na skutek nowych okoliczności i przedstawionych mu nowych dowodów—zapadłe już swoje postanowienie zmienić może.

* * *

LXVII. Niedotrzymanie warunków.— Następstwa.

§ 93. Jeżeli nabywający nieruchomość na licytacyi, lub postępujący za nią wyższy o $^1/_4$ część szacunek, nie złoży w przeciągu 30 dni dowodów spełnienia warunków sprzedażnych, to sprzedaż przymusowa uznaje się za nastąpioną, a nieczyniący zadość tym warunkom utraci vadium przez siebie złożone.

Z vadium tego zaspokojone zostają wszystkie przypadające wówczas Towarzystwu zaległe opłaty terminowe, kary pieniężne i koszta przymusowej sprzedaży.

Jednocześnie wykreślonemi zostaną bezzwłocznie z Wykazu hypotecznego, za stosownym wnioskiem, wszelkie wpisy, niedoszłej do skutku sprzedaży dotyczące.

Pozostała część vadium wniesioną zostaje do instytucyi kredytowej, dla wydania wierzycielom, podług porządku hypotecznego [1]).

Jeżeliby vadium nie pokryło wszystkich wyżej wspomnianych należności, to Dyrekcya ogłasza relicytacyę na odpowiedzialność uchybiającego nabywcy, który to środek bezwarunkowo będzie zastosowany w sprzedażach odbywanych dla ściągnięcia na zasadach § 18 niniejszej Ustawy, całości lub części pożyczki. (Łączne §§ 18, 95, 97 art. 241 i 246 Ustawy T. K. Z. 1888).

* * *

Paragraf ten i odpowiadające mu w Ustawie Tow. Kred. Ziem z r. 1888 przepisy nrt. 241 i 246 mają na względzie dwojakiego rodzaju niedotrzymanie warunków przez nowonabywcę: 1-o względem Towarzystwa, 2-o względem wierzycieli hypotecznych.

Pierwszy wypadek ma miejsce, jeśli vadium przez nabywcę złożone nie pokryło wszystkich należności, przez Towarzystwo dochodzonych i nabywca brakującej kwoty nie dopłacił. W takim razie, jak nas naucza ostatni ustęp § 93 Ust. Tow. Kred. Miejs. Dyrekcya Towarzystwa ma prawo ogłosić relicytacyę, podług form wskazanych w następnym § 95 [1]). *W drugim* wypadku, jeśli nowonabywca, pokrywszy wszystkie należności Towarzystwa, nie zaspokoi wierzycieli w ciągu dni 30 w Towarzystwach Miejskich, a w ciągu dni 20 w Tow. Ziem., relicytacya miejsca mieć nie może. Wierzyciele lub nawet Dyrekcya Towarzystwa mogą tylko uczynić wniosek o uznanie sprzedaży za nienastąpioną i o wykreślenie z Wykazu hypotecznego wszystkich wpisów, niedoszłej do skutku sprzedaży dotyczących. Wierzyciele zaś dochodzić wówczas mogą swych należności w zwykłej drodze sądowej. Do roku 1888 wierzyciele dóbr ziemskich po sprzedaży przez Tow. Kred. Ziem., w razie nie spełnienia warunków względem nich, mieli prawo z mocy Post. Rady Adm. z dnia 24 lutego (8 marca) 1847 r. wystawienia dóbr na sprzedaż w drodze relicytacyi, co pociągało za sobą liczne niedogodności (patrz Gaz. Sąd. z r. 1885 № 41—43, z r. 1886 № 10, 11 i 13). Nowa Ustawa z 1888 roku, która zastąpiła wszelkie poprzednie prawidła dochodzenia w Tow. Kred. Ziem., nie powtórzyła już rozporządzeń z roku 1847.

[1]) W Ustawie Łódzkiej ustęp ten brzmi tak: Pozostała część vadium pozostawioną zostaje dla zachowania w Dyrekcyi Towarzystwa lub wnosi się do instytucyi kredytowej (Post. Ministra Finansów z dnia 31 maja 1897 roku. Zbiór Praw № 101 art. 1353).

W *pierwszym* razie, t. j. gdy warunki nie są spełnione względem Towarzystwa, *obowiązanem* ono jest ogłosić relicytacyę, ze względu na ciążący je obowiązek płacenia kuponów i listów. W *drugim* razie, t. j. gdy warunki nie zostały spełnione względem wierzycieli, Towarzystwo *może*, lecz obowiązanem nie jest, żądać uznania sprzedaży za niedoszłą do skutku i czynić w tym duchu wnioski w hypotece. *Może* to uczynić o tyle tylko, o ile to uznaje za potrzebne.

Ta *możność* czynienia wniosków przez Dyrekcyę Towarzystwa, jasno jest wypowiedziana w art. 246 Ustawy Tow. Kred. Ziemskiego w słowach: „Wydział hypoteczny na wniosek Dyrekcyi szczegółowej lub każdego z interesowanych uzna sprzedaż za niedoszłą do skutku". Nie jest to tak jasno i stanowczo wyrażonem w § 93 Ustawy Tow. Kred. Miejskich, lecz najprzód wynika to z samej istoty rzeczy, bo temi samemi pobudkami tak jedno jak i drugie Towarzystwo kierować się musi, a powtóre zupełnie wystarczają tutaj słowa ustępu 3-go § 93, że „za stosownym wnioskiem" nastąpi wykreślenie wpisów dotyczących niedoszłej do skutku sprzedaży. Paragraf 93 nie wymienia więc tych, którzy mają prawo uczynić ten wniosek. A zatem może on pochodzić tak dobrze od wierzycieli jak i od Dyrekcyi Towarzystwa, czyli, że zasada art. 246 Ust. T. K. Z. i do Tow. Miejskiego w zupełności się stosuje.

Jaki jednak cel dane Towarzystwo w tem unieważnieniu sprzedaży mieć może?

Zwawałoby się to niesłusznem wobec zasady, że nikt nie ma prawa troszczyć się o prawa wierzycieli, jeśli oni nie troszczą się o takowe i z tych lub innych powodów nie chcą lub nie mogą żądać unieważnienia sprzedaży. Zastanowiwszy się jednak bliżej, przyznać

[1]) Tow. Kred. m. Warszawy w ciągu 40-letniego swego istnienia ani razu nie odwołało się do tego środka, zawsze bowiem złożone vadium wystarczało na pokrycie zaległości z kosztami i karami, bo stanowi ono $^1/_5$ część pożyczki; chociażby więc kara i koszta wynosiły drugie tyle, zawsze vadium o wiele będzie przewyższało dochodzoną należność (Str. 106, Zarys 25-letniej działalności Tow. Kred. m. Warszawy, 1896).

trzeba, że i w tym razie, gdy warunki względem Towarzystwa są spełnione, Towarzystwo musi czuwać nad tem, aby warunki sprzedażne były spełnionemi względem wszystkich wierzycieli, aby opłaty skarbowe były uiszczone i tytuł własności był na nabywcę przepisany. Towarzystwo dążyć powinno do tego, aby było ustalonem, kto jest właścicielem, do kogo zwracać się w przyszłych poszukiwaniach.

Należało więc i bardzo słusznie, dać możność Dyrekcyi Tow. Kred., które dążyć powinno do uporządkowania Wykazu hypotecznego, czynienia wniosków o uznanie nabywcy za niedotrzymującego warunków i o wykreślenie jego praw.

* * *

Zastanawiając się nad słowami powtórzonemi w § 93 z § 91, że jeśli nabywca „*nie złoży* w przeciągu dni 30 dowodów spełnienia warunków licytacyjnych, to sprzedaż uznaje się za nienastąpioną", trzeba przyjść do przekonania, że w tym razie słowa te, ani myśli układających treść § 91 i 93, ani myśli prawodawcy wcale nie odpowiadają. Chciano widocznie powiedzieć, że nabywca winien spełnić warunki licytacyjne w ciągu tych 30 dni. Lecz pierwotny z r. 1879 poprawiacz zamierzonych §§ 91 i 92, stojący zdala od naszej hypoteki i porządków w niej ustanowionych, uważał zapewne, że trzeba tu użyć innego wyrażenia. Niepodobna przypuścić, aby ta poprawka, z innych powodów, a nie z prostego nieporozumienia wyniknąć mogła. Tembardziej trzeba przyjść do tego wziosku, jeśli zwrócimy uwagę na to, że nowa Ustawa post. sąd. z roku 1864, u nas w roku 1876 wprowadzona, przy sprzedażach przeprowadza tę myśl, że o ważności sprzedaży sądowej stanowi nie to, kiedy dowody zapłaty ceny zostały sądowi złożone, lecz to, kiedy sama ta zapłata została uskutecznioną. Senat Rządzący niejednokrotnie też od tego czasu wyrzekł, że art. 1161 Ust. post. sąd. cyw. obowiązuje do uskutecznienia zapłaty ceny w ciągu dni siedmiu, dowody czego mogą być i po upływie tych 7-iu dni złożone i nie może to być powodem unieważnienia sprzedaży. W duchu więc art. 9 Ustawy post. sąd. należy wątpliwość tę tłomaczyć zgodnie „z ogólnym duchem praw" i pójść za temi zasadami.

Później powstała Ustawa Tow. Kred. Ziem. z roku 1888, jednorodna w tym przedmiocie z Ustawą Tow. Miejskich, rzecz tę stanowczo rozstrzyga, bo w art. 214 ad 2 wyraźnie jest mowa, że nabywca „resztę sumy szacunkowej *wniesie* najpóźniej we 20 dni po licytacyi do depozytu...", a w art. 241 również wyraźnie jest powiedzianem, że relicytacya wtenczas następuje „jeśli plus licytant *nie dopłaci* w ciągu dni dwudziestu po licytacyi brakującej sumy" (brakującej do pokrycia należności Towarzystwa po wyczerpaniu vadium). W urzędowym tekście art. 246 jest nawet powiedzianem, „jeśli nabywca nie dowiedzie, że warunki sprzedaży zostały przez niego spełnione w terminie dwudziestodniowym", to jest, że powinien tylko dowieść, iż w dni 20 warunki były spełnione. Z dosłownie wziętej treści § 93 wynikałoby, że jeśli nabywca nieruchomości miejskiej dowodów spełnienia warunków w ciągu 30 dni *niezłoży*, to choćby je istotnie w ciągu tych dni spełnił, wierzycieli popłacił, lub pieniądze do Banku wniósł, to mimo to jednak nabyta przez niego nieruchomość nie może mu być przyznaną na własność! Byłoby to wysoce niesprawiedliwą i bezcelową surowością. Nakaz spełnienia nieodzownie danej czynności w danym czasie, wtenczas tylko zasadnym uznać należy, jeśli z powodu niespełnienia poważne niedogodności wyniknąć mogą.

Czyż przez opóźnienie się ze złożeniem dowodów w hypotece stała się komu jaka krzywda? czy porządek społeczny został przez to zakłóconym? Trudno więc pojąć dlaczego tak drobne uchybienie tak poważne następstwa za sobą ma prowadzić. Tembardziej trudno temu uwierzyć, że sam prawodawca niewielką wagę przepisowi temu nadał, jak to okazuje się z tego, że w § 97 wcale nie wymienił §§ 91 i 93, jako tych, na których spełnieniem Wydział hypoteczny z urzędu powinien czuwać. A więc widocznie nie chciał prawodawca, opóźniających się często mimowolnie z powodu zbiegu nieprzewidzianych okoliczności, narażać na wyzysk przez pozornie skrzywdzonych wierzycieli, którym trzebaby grubo opłacać się, aby wniosków o nieważności nie robili z powodu takiego opóźnienia. Mimo więc zagrożeń z §§ 91 i 93 zważywszy jednak: *że* spełnienie warunków jest rzeczą główną, a złożenie dowodów ich spełnienia, rzeczą bardzo podrzędną, należy przyjść do tego przeświadczenia: *że* w § 91 i 93 użytemi zostały jedynie niewłaściwe wyrażenia „złożenie dowodów"; *że* art. 1161 Ustawy post. sąd., do której to Ustawy z natury rzeczy, jako do prawa ogólnego odwoływać się trzeba, żąda uskutecznienia zapłaty w ciągu dni 7-iu, a dowody o wiele później złożone być mogą; *że* Ustawa nasza tak w tym razie, jak w wielu innych razach ścisłością wyrażeń się nie odznacza; trzeba dojść do tego *wniosku*: *że* jedynie niespełnienie warunków w ciągu dni 30, a nie zaś proste opóźnienie skutkować może unieważnienie nabycia; *że* jednak nawet spełnienie ich po upływie tych dni, nie upoważnia Wydziału hypotecznego do wyrzeczenia tej nieważności *z urzędu*; *że* wreszcie unieważnienie to o tyle tylko wyrzeczonem być winno, na wniosek wierzyciela hypotecznego, o ileby zgłosił się ze swymi zarzutami nie później jak przed wydaniem w tym względzie postanowienia Wydziału hypotecznego i o ileby usprawiedliwił, iż opóźnienie się nabywcy w spełnieniu warunków zrządziło mu rzeczywistą szkodę.

* * *

W końcowem swoim rozporządzeniu § 93 stanowi, że relicytacya ta i wtenczas także będzie miała miejsce, gdy Towarzystwo, korzystając z nadanej sobie w § 18 możności, (uważając, że dochód z nieruchomości uległ zmniejszeniu, lub zmniejszyła się suma, na jaką budowle były ubezpieczone) wystawi ją na sprzedaż. Rozporządzenie to, w tem miejscu mniej właściwie pomieszczone—chyba ma na celu usunięcie wszelkiej wątpliwości — iż relicytacya może mieć miejsce nietylko w zwykłych sprzedażach przymusowych, ale i wtenczas kiedy odbyła się sprzedaż z mocy § 18 i kiedy nabywca po złożeniu vadium i otrzymaniu przybicia nie spełnił dalszych warunków. Lecz to samo z siebie się rozumiało, bo początek § 93 wszelkie sprzedaże ma na względzie. Niepotrzebnem było to powtarzać; chyba uczyniono to dla tego, aby nie mogło być żadnej wątpliwości, iż relicytacya i w takich sprzedażach miejsce znaleźć powinna, gdyby vadium po pokryciu zaległości w ratach w zwykłym porządku wymagalnych, niestarczyło na pokrycie wypowiedzianej przez Towarzystwo części pożyczki z mocy § 18.

* * *

Godnem jest tu zaznaczenia, że Ustawa nie ograniczała wcale liczby tych relicytacyi, tak, jak to zrobiła Ustawa o post. sąd. cyw.,

wedle której (art. 1175) więcej jak dwóch przymusowych sprzedaży jednej i tej samej nieruchomości być nie może. Według brzmienia § 93 Ustawy Tow. Kred. Miejskich i art. 241 Ustawy Tow. Kred. Ziemskiego relicytacyj może być tyle, ile będzie potrzeba, aby pokryć wszelkie należności Towarzystwa z pobranych vadium, lub póki się nie znajdzie taki nabywca, który warunki spełni należycie [1]).

* * *

Ani w § 93, ani nigdzie indziej w Ustawie Tow. Kred. Miejskich powiedzianem nie jest, iż utrata vadium stanowi karę vadialną umówną, którą w duchu art. 1152 Kod. Cyw. nabywca ponosi za niedotrzymanie warunków sprzedaży. Ponieważ więc Ustawa nie nadaje znaczenia kary umownej utracie vadium, a bez wyraźnego zaś rozporządzenia prawodawczego nie można domniemywać się rzeczy, wychodzących po za zakres zwykłych prawnych stosunków, a zatem przypuszczać należy, że nabywca traci vadium względem Towarzystwa i wierzycieli, względem których zawinił, narażając ich na zawód, ale *nie traci go względem właściciela dłużnika*. Ten ostatni za to, że sam jest winien niespełnienia swoich zobowiązań, za to, że dopuścił do sprzedaży, nie może się bogacić cudzą krzywdą i stawać się bez pracy i starań właścicielem znacznej częstokroć sumy, którą użyto na zapłatę jego długów. Trzeba więc tutaj uważać licytanta, jako tego, który zastąpił właściciela dłużnika w zapłacie jego zobowiązań i który znów na zasadzie przepisów art. 1375 i 1376 Kod. Cyw. winien mu zwrócić poniesiony przez niego wydatek. Czy będzie on w stanie to odzyskać, czy nie, to rzecz inna, lecz zasada zwrotu pozostanie zawsze w swej mocy.

Przy sprzedażach, dokonywanych u nas przed rokiem 1876 pod panowaniem procedury francuskiej, wszyscy prawnicy pilnowali się, aby w warunkach sprzedażnych zamieszczonem było, że nabywca, niedotrzymujący tych warunków, utraca vadium *jako karę umowną*. Ostrożność ta zachowaną także była w Ustawie o Tow. Kredytowem m. Warszawy, ułożonej w r. 1862 w b. Radzie miejskiej. W Ustawie tej w § 116 najwyraźniej, na wypadek konieczności relicytacyi, jest powiedzianem, że: złożone vadium, *jako kara konwencyonalna* za samo proste opóźnienie postanowiona przepadnie i na korzyść wywłaszczanego dłużnika, który przy własności nieruchomości pozostanie, obróconem będzie". Wobec tak dobitnego rozporządzenia żadna wątpliwość powstać nie mogła i nabywca tracił vadium bez regresu do dłużnika, który *z woli prawa* korzystać miał z cudzego mienia. Ponieważ jednak w Ustawie Tow. Kred. Miejskich nic podobnego nie powtórzono, a zatem ów nabywca pozbawionym swego vadium na rzecz dłużnika być nie może. Toż samo wynika z art. 246 Ustawy Tow. Kred. Ziemskiego, który resztę vadium zrelicytowanego nabywcy nakazuje odesłać do depozytu Banku Państwa „celem wydania komu przypadnie *podług pierwszeństwa* hypotecznego". To wyrażenie usuwa także wywłaszczonego właściciela od udziału w tem vadium.

[1]) Wypadek jednak, niemożności zaspokojenia z dwóch vadiów złożonych przy dwóch sprzedażach zaległości, poszukiwanej przez Towarzystwo jest wielce nieprawdopodobnym.

Odmienne zdanie od powyższego opiera się na użytem w 1-ym ustępie § 93 wyrażeniu bardzo stanowczem i bezwarunkowo nakazującem: że nieczyniący zadość warunkom sprzedażnym: „traci vadium przez siebie złożone"; i w art. 214 ad 2 Ustawy Tow. Kred. Ziem. „pod rygorem utraty vadium"; a zatem, utraca on je raz na zawsze i pod żadnym pozorem zwróconym mu być nie może to co utracił z woli prawa, ani więc kwoty zapłaconej wierzycielom nie może on poszukiwać od wywłaszczonego dłużnika, ani też pozostałej z vadium tego reszty nie może napowrót otrzymać. Reszta ta po zaspokojeniu wierzycieli winna być wydaną wywłaszczonemu. Zwolennicy takiego pojmowania przepisów powołują się na podobieństwo tego położenia do sprzedaży z zadatkiem o której mówi art. 1590 Kod. Cyw. „Skoro niezapłacenie szacunku za nieruchomość sprzedaną przez umowę, pociąga za sobą utratę zadatku na rzecz sprzedawcy, wedle powyższego artykułu, to tem samem niezapłacenie szacunku za nieruchomość sprzedaną w drodze przymusowej musi pociągać za sobą też same następstwa na rzecz przymusowego sprzedawcy nieruchomości, to jest na rzecz jej właściciela..., ma więc on prawo żądać wydania mu przedstawionego zadatku i żądanie jego w tym względzie ulega zadośćuczynieniu". (Patrz Gaz. Sąd. № 28 z r. 1894). Rozumowanie to za dużą doniosłość, przyznaje ogólnikowemu wyrażeniu „utraci vadium" i nie zwraca uwagi na 4-ty ustęp § 93 i ostatni art. 246 Ustawy Tow. Kred. Ziem., które bardzo wyraźnie wskazują komu jedynie reszta vadium tego ma być wydaną, t. j. „wierzycielowi" i podług porządku hypotecznego. O wywłaszczonym dłużniku niema tu mowy. Przepis art. 1590 tylko na skutek wyraźnej „umowy" stosowanym być może. Takich domyślnych umów i zadatków prawo nie zna. Przyznać jednak należy, że jak w wielu wypadkach, tak i tutaj, większa dokładność w wyrażeniu się jednej i drugiej Ustawy byłaby jednak wielce pożądaną. Władze danego Towarzystwa jeśli byłyby zdania, iż niedotrzymujący warunków winien utracić vadium bezpowrotnie, powinny przynajmniej w układanych przez siebie warunkach, milczenie prawa zastąpić wyraźnem wyrzeczeniem: że vadium w razie niezapłacenia szacunku przepada i jako *kara vadialna* i jako *zadatek*. Przystępujący do licytacyi i podpisujący następnie protokół sprzedaży, podpisem i udziałem swym w przetargu stwierdzałby poddanie się temu warunkowi.

* * *

Towarzystwa Kredytowe Miejskie żadnych ostrzeżeń nie doręczają nowonabywcy, choć się przekonają, że vadium przez niego złożone nie wystarcza na pokrycie należności Towarzystwu przypadających. Przeciwnie w Towarzystwie Kred. Ziemskiem ustalił się taki porządek: że w ciągu dni 3 po upływie dni 8 (na nadlicytacyę przeznaczonych) Dyrekcya szczegółowa doręcza przez woźnego sądowego (przy niej urzędującego) pluslicytantowi w obranem przezeń w protokóle sprzedażnym zamieszkaniu, wezwanie o wniesienie do kasy Dyrekcyi zaraz, przed upływem nawet 20 dni od daty licytacyi, brakującej do pokrycia należności Towarzystwa kwoty. Powinno to mieć miejsce i w Towarzystwach Miejskich.

* * *

W przedmiocie relicytacyi wypada zaznaczyć rzecz dość szczególną, a mianowicie, że pewna cząstka władzy sądowej została tu przelaną na Dyrekcye Towarzystw Kredytowych. Mianowicie zaś Dyrekcye te ipso autoritate decydują, czy licytant warunki spełnił, czy ich nie spełnił, czy vadium przez niego złożone wystarczyło na pokrycie wszelkich uprzywilejowanych należności, czy nie—i jakie to należności za uprzywilejowane uznać należy. W sprzedażach sądowych sąd wyrokuje w tym przedmiocie (art. 1170 Ustawy post. sąd.), tutaj zaś Władza sądowa nie jest ku temu powołaną. Nawet Wydział hypoteczny nie rozpoznaje i nie zatwierdza pod tym względem wyrzeczenia Dyrekcyi; jest on tylko upoważnionym do sprawdzenia dokładności dopełnionych ogłoszeń, rozlepień i wręczeń (§ 95).

Ma się rozumieć jednak, że gdyby różnemi były zapatrywania się Dyrekcyi i osób, sprzedażą tą zagrożonych, spór ztąd wynikły powinien być poddanym pod ocenienie Wydziału hypotecznego (przez analogię z art. 246 Ustawy Tow. Kred. Ziem. i ustęp 3 § 93 Ustawy Tow. Kred. Miejs.). Dalej przedstawionym być może pod rozpoznanie Izby Sądowej w drodze skargi na orzeczenie Wydziału hypotecznego.

* * *

Ustęp przedostatni § 93 stanowi, gdzie resztujące vadium złożonem być ma, zanim wydanem zostanie przy podziale szacunku wierzycielom hypotecznym. W Ustawie Warszawskiej jest mowa o wniesieniu go „do instytucyi kredytowej", to jest jak dawniej wnoszonego do b. Banku Polskiego, następnie do Kantoru Banku Państwa, a ostatecznie do Kasy Gubernialnej. Towarzystwo Łódzkie — uważało za dogodniejsze dla siebie i dla wierzycieli—aby ta reszta vadium w jego własnem Skarbcu pozostać mogła i na to pozyskało zgodę Ministra Finansów i odpowiednie uzupełnienie § 93 (o tem obszerniej była mowa przy wykładzie § 28 Ustawy).

LXVIII. Koszta sprzedaży.

§ 94. Wysokość kosztów sprzedaży ustanowioną zostaje przez Dyrekcyę Towarzystwa, od decyzyi której w tym przedmiocie skarga zanoszoną być może do Komitetu Nadzorczego; decyzye zaś Komitetu są ostateczne. (Łączny art. 247 Ust. T. K. Z. 1888).

* * *

Obie Ustawy i Towarzystw Miejskich i Towarzystwa Ziemskiego stanowią, że wysokość kosztów sprzedaży, przez Towarzystwo dokonanej, ustanowioną zostaje przez Dyrekcyę, z możnością jednak odwołania się od jej postanowienia, w Towarzystwach Miejskich do Komitetu Nadzorczego, Towarzystwie Kred. Ziemskiem do Dyrekcyi

Głównej w Warszawie urzędującej. Lecz aby można wiedzieć, czy Dyrekcya dokładnie czy mylnie koszty te oznaczyła, czy jest zasada do odwołania się, czy nie, potrzeba, aby istniała jakaś taksa pod tym względem.

Tymczasem w żadnem Towarzystwie takiej taksy, powagę prawa mającej niema. W razie więc sporów tak w tym razie, jak i w innych wypadkach, trzeba brak ten zastępować powołaniem się na przepisy i taksy sądowe i podług nich oceniać wręczenia i ogłoszenia, czynności notaryalne, koszta sporów i t. p. Władze Towarzystwa Kred. m. Warszawy na Ogólnem Zebraniu Towarzystwa, w dniu 7/19 grudnia 1889 r. odbytem (Protokół str. 26), oświadczyły, iż „uważają za obowiązek objaśnić Ogólne Zebranie, że koszta egzekucyjne stanowią tylko gotowe wydatki, jakie Towarzystwo ponosi przy opłacie wniosków hypotecznych, dotyczących sprzedaży, przy opłacie należności za świadectwa mieszkań, wręczenia sądowe i ogłoszenia i że Towarzystwo nie pobiera żadnych należności za druki, materyały piśmienne i t. p."

O ile wiadomo, tak samo postępują inne Towarzystwa, tak, że bez szczególnych przepisów co do tych kosztów zupełnie się obchodzą, bo jak słusznie na wzmiankowanem posiedzeniu Towarzystwa Kred. m. Warszawy było zauważonem (str. 27), istrukcya co do kosztów zawiera się w kilku słowach: koszta tyle wynoszą, ile Towarzystwo płaci, nie licząc nic za korespondencyę i koszty kancelaryjne. To też w Towarz. m. Warszawy przez lat 40 istnienia Towarzystwa, nikt w drodze wskazanej § 94 Ustawy co do wysokości tych kosztów nie skarżył się [1]).

Prawodawca spory o koszta uważa za sprawę wewnętrzną danego Towarzystwa i dlatego rozsądzenie tych sporów wyłącza z pod władzy sądów [2]). Stanowi on, że pastanowienie czy to Komitetu Nadzorczego w Towarzystwach Miejskich, czy Dyrekcyi Głównej Towarzystwa Kredytowego Ziemskiego będzie ostatecznem, nie podlegającem żadnym dalszym zażaleniom.

---

[1]) Koszta te zwykle stanowią: a) świadectwo zamieszkań wierzycieli z hypoteki wyjęte, b) ogłoszenia w gazetach o sprzedaży, wedle rozkładu ile wypada na każdą z kilku nieraz w jednem ogłoszeniu zamieszczonych, c) za wręczenia i rozlepienia zawiadomień właścicielom i wierzycielom — już to podług taksy sądowej jak w Łodzi t. j. po 15 kop. za wręczenie, już to podług oddzielnej taksy w Tow. Kred. m. Warszawy ustanowionej, d) w Łodzi za blankiety i odpisy, użyte do wystawienia na sprzedaż nieruchomości liczy się po kop. 10 od arkusza na rzecz kosztów zarządu, e) koszta hypoteczne, t. j. za wnioski hypoteczne o wystawieniu na sprzedaż, złożeniu dowodów i o wykreśleniu ostrzeżenia o sprzedaży. W ogole koszt wystawienia na sprzedaż nieruchomości w porównaniu ze sprzedażą w drodze sądowej jest nieznaczny. W Łodzi przeciętne koszta niedoszłej sprzedaży po spełnieniu wszelkich przepisów wynoszą przeciętnie ciowo 42 do 65 rb. Koszt zaś ze sprzedażą nie przenosi 75 rb. Cyfry te zależne są od liczby wierzycieli hypotecznych i miejsca ich zamieszkań. Wręczenia bowiem po wsiach lub miastach, gdzie nie zamieszkuje woźny sądowy, pociągają za sobą opłatę za przejazd, z miejsca jego pobytu, wedlě taksy sądowej po 8 kop. za wiorstę tam i z powrotem oraz za każdy dzień po kop. 80. (L. Gajewski „Zasady postępowania" 1898 str. 105).

[2]) W art. 305 projektu Ustawy dla Towarzystwa Kredytowego Ziemskiego z roku 1888 było to wyraźnie powiedzianem w słowach: „akcya sądowa w tych przedmiotach nie jest dopuszczalną". Te słowa powtórzonemi w Ustawie z roku 1888 nie zostały, zapewne jako zbyteczne.

LXIX. Ponowna sprzedaż (Relicytacya).

§ 95. Termin relicytacyi objawionem zostaje w wykazie hypotecznym przez delegowanego ze strony Dyrekcyi Towarzystwa.

Na dni 15 przed wspomnianym terminem zamieszcza się tylko jeden raz w czasopismach, w § 82 wzmiankowanych obwieszczenie o ponownej sprzedaży i takowe rozlepia się dla powszechnej wiadomości w miejscach w tymże § wskazanych. Egzemplarz obwieszczenia doręcza się przez woźnego uchybiającemu nabywcy.

Dowody dopełnienia wszystkich tych formalności na 10 dni przed terminem ponownej sprzedaży wnoszą się do księgi hypotecznej.

Wydział Hypoteczny, najpóźniej na dni trzy przed tą sprzedażą, rozpoznaje wzmiankowane dowody i orzeka ostatecznie w przedmiocie dopełnienia formalności.

Ponowny przetarg rozpoczyna się od sumy ustanowionej do pierwszej sprzedaży.

Za różnicę pomiędzy szacunkiem postąpionym na pierwszej sprzedaży, a szacunkiem postąpionym na ponownej, odpowiedzialnym jest uchybiający nabywca pod rygorem przymusu osobistego; jeżeliby zaś szacunek postąpiony przewyższał sumę postąpioną przy pierwszej sprzedaży, uchybiający nabywca nie ma prawa do przewyżki, która przeznacza się na pokrycie długów hypotecznych, według planu klasyfikacyjnego; w razie zaś nieistnienia długów, przewyżka ta przechodzi na rzecz wywłaszczonego właściciela nieruchomości. (Łączne § 93 art. 234, 241, 246 Ust. T. K. Z.).

* * *

Paragraf ten wskazuje, jakie ma być postępowanie, jeśli ponowna sprzedaż z powodu niedopełnienia warunków zarządzoną została. Podług § tego każdą taką sprzedaż poprzedzać musi odpowiednie

ostrzeżenie w Wykazie hypotecznym z oznaczeniem dnia, w którym ma się ona odbyć. Dalej następują na dni 15 przed tym dniem jednorazowe ogłoszenia w czasopismach i rozlepienie obwieszczeń w miejscach, przez § 82 wskazanych, z których jedno doręcza się przez woźnego, uchybiającemu nabywcy.

Zauważyć tutaj można pewną różnicę co do ujawnienia dnia nowej sprzedaży przy nadlicytacyi (§ 90), przy relicytacyi i przy powtórnej sprzedaży (§ 96). Ani przy nadlicytacyi z § 90, ani przy powtórnej sprzedaży z § 96, prawo nie żąda aby dzień ten był ujawnionym w Wykazie hypotecznym, jakkolwiek postępowanie w nadlicytacyi trwać może dni 20, a relicytacya tylko dni 15 (po wydaniu obwieszczeń). Tłomaczy się to tem, że każdemu wiadomo, iż jeśli nadlicytacya ma mieć miejsce, to wedle samego prawa (§ 93) musi być załatwioną w ciągu „najpóźniej" dni 20 po pierwszej sprzedaży, tak, że każdy, wiedząc o tym przepisie, wie, że dnia 20-go po licytacyi nowa sprzedaż danej nieruchomości może mieć miejsce, ma więc możność przypilnować się w tym dniu. Zresztą brak ujawnienia w Wykazie hypotecznym nowego terminu zastępuje w części oświadczenie o nadlicytacyi w samej księdze hypotecznej zeznane. Co innego ma miejsce przy ponownej sprzedaży. Tutaj czas jej odbycia naprzód Ustawa nie mogła oznaczyć, więc trzeba go wiadomym uczynić [1]). Może on być dłuższym lub krótszym stosownie do woli Dyrekcyi, która pod tym względem przez Ustawę nie jest krępowaną. Dla większego rozgłosu o tej sprzedaży § 95 wymaga jeszcze innego rodzaju ogłoszeń, a mianowicie: przez rozlepienie obwieszczeń na drzwiach głównych gmachów miasta, co wcale przy nadlicytacyi niema miejsca. Powtórna znów sprzedaż z § 96 ze względu, że dzień jej odbycia także naprzód nie jest wiadomym, a dalej ze względu, że się ona rozpoczyna od obniżonego szacunku, ogłasza się nie raz, lecz dwa razy w czasopismach, a nadto jeszcze przez rozlepienia.

Podobieństwo między nadlicytacyą, ponowną i powtórną sprzedażą w tem się przejawia, że tak jak przy pierwszej sprzedaży, i przy drugiej, również przy ponownej Wydział hypoteczny stanowi *ostatecznie* o prawidłowem dopełnieniu lub niedopełnieniu formalności i żadna apelacya od postanowienia tego nikomu nie służy, wtedy kiedy przed pierwszą sprzedażą jest ona dopuszczalną. Wydział jednak hypoteczny przy każdej z tych sprzedaży z urzędu obowiązanym jest przestrzegać spełnienia przedwstępnych czynności, w §§ 95 i 96 wskazanych (§ 97). Na tem kończy się podobieństwo między temi trzema rodzajami sprzedaży w Tow. Kred. Miejskich. Ich zaś odmienne właściwości przejawiają się w tem, że gdy przy nadlicytacyi sprzedaż rozpoczyna się od sumy przedłożonej przez nadlicytanta, zatem o $^1/_4$ wyżej od najwyższej poprzedniej ceny, do jakiej dawniejszy przetarg dosięgnął, tutaj przy ponownej sprzedaży rozpoczyna się ona od sumy najniższej t. j. od tej, od jakiej rozpoczęto poprzednio przetarg; przy powtórnej zaś sprzedaży (§ 96) od sumy jeszcze niższej, bo od cyfry nieumorzonej reszty pożyczki, zaległości, kosztów i kar.

---

[1]) Jest to wadą nietylko Ustaw Towarzystw Kredytowych, lecz i ogólnej Ustawy postępowania sądowego, że nie nakazują ujawnić w hypotece dni odbywania wszelkich sprzedaży, tam jednak wszyscy przywykli szukać wszelkich wiadomości, dotyczących danej nieruchomości.

Ztąd widzimy więc, że Ustawa Towarzystw Kred. Miejskich wcale nie uwzględnia tej okoliczności, że relicytowany nabywca złożył jednak pewne vadium przy poprzedniej sprzedaży, że z tego vadium zaspokojone zostały podatki, opłaty miejskie, a także w części należność Towarzystwu przypadająca. Inaczej jest w Towarzystwach Kredytowych Ziemskich. Tam okoliczność ta uwzględnia się przy ponownej sprzedaży, bo według art. 241 Ustawy Tow. Kred. Ziem. rozpoczyna się ona od sumy, od której rozpoczynała się poprzednia „zmniejszonej o cyfrę zapłaconych z vadium podatków i ciężarów oraz zaległości Towarzystwu". „Jeśli jednak relicytacya nastąpi po drugiej sprzedaży, rozpocznie się od sumy, do drugiej sprzedaży ustanowionej..."

Ma się rozumieć, że gdyby nabywca z ponownej sprzedaży znowu warunków nie dotrzymał, to tak w jednem jak w drugiem Towarzystwie, nowa relicytacya przeciwko niemu wywołaną być może.

* * *

Czy prócz straty vadium nowonabywca, warunków niedotrzymujący, odpowiada jeszcze za wysokość postąpionej przez siebie ceny? W sprzedażach sądowych prawodawca rozróżnia, czy licytan złożył zadatek, czy nie? Jeśli go nie złożył, to wedle art. 1177 Ust. post. sąd. ulega grzywnom w stosunku 3% od podanej przez siebie ceny. Jeśli zadatek złożył, lecz reszty szacunku nie zapłacił, utraca ten zadatek, który dolicza się do sumy otrzymanej z następnej nowej sprzedaży. Ani więc w jednym, ani w drugim razie **za różnicę** między jedną a drugą ceną nie jest odpowiedzialnym.

Toż samo wynikać się zdaje z art. 241 Ust. Tow. Kred. Ziem. Artykuł ten powtarza prawie dosłownie dawny przepis art. 31 prawa o egzekucyi z r. 1860, w którym jest mowa o zarządzeniu relicytacyi „na odpowiedzialność nabywcy". Z tych jednak nieokreślonych wyrażeń niepodobna wyprowadzić tak poważnych następstw jak odpowiedzialności uchybiającego nabywcy za postąpiony przez niego szacunek. Prawodawca mógł tu mieć na myśli tylko koszta dodatkowego postępowania sprzedażnego, wywołane potrzebą odbycia nowej sprzedaży, nowych ogłoszeń i doręczeń, jak również koszta przedłużonego z jego winy nadzoru nad dobrami. Co najwięcej, niedotrzymujący warunków nabywca mógłby tem być odpowiedzialnym za szkody, jakieby bezpośrednio z powodu spełznięcia sprzedaży wyniknąć mogły, a to z mocy art. 1382 Kod. Cyw. W procedurze jednak francuskiej, u nas obowiązującej w epoce prawa z r. 1860 i Ustawy dla Tow. Miejskich w roku 1869, zagrożenie takie istniało i aby mogło być stosowanem, prawodawca francuski ustanowił oddzielny co do tego przepis prawa, a mianowicie art. 744 (obecnie art. 740 po przerobieniu Kodeksu procedury francuskiej), który głosił: „Ten, przeciwko któremu relicytacya nastąpiła, odpowiada pod przymusem osobistym za różnicę ceny przez niego postąpionej, od ceny, za jaką sprzedano w drodze relicytacyi, bez możności upominania się o przewyżkę; jeżeli jest jaka przewyżka, będzie wypłaconą wierzycielom, a jeżeli są zaspokojeni, dłużnikowi wywłaszczonemu". Gdyby twórcy Ustawy z r. 1888 i prawa z r. 1860 chcieli również ciężką odpowiedzialnością obarczyć nabywców, warunków niedotrzymujących, byliby albo powtórzyli ten przepis, lub też powołali się na niego. Ponieważ ani jednego, ani drugiego nie zrobili, to skutkiem tego uznać należy, że odpowiedzialność takich

nabywców w sprzedażach Tow. Kred. Ziem. *w zasadzie* wyżej po nad utratę vadium nie sięga.

O wiele gorszem jest ich położenie licytanta, w Tow. Kred. Miejskich. Tam, wobec stanowczych słów § 95 ustępu 3-go, nabywca ten *za różnicę ceny* jest odpowiedzialnym „pod rygorem przymusu osobistego", jak mówi § 95 Ustawy. Rozumie się jednak samo przez się, że przymus ten o tyle do niego zastosowanym być może, o ile na to pozwalają przepisy o przymusie, zawarte w Kod. cyw. i Ust. Post. Sąd. Jest odpowiedzialny za tę różnicę nietylko odnośnie do wierzycieli, ale i względem wywłaszczonego właściciela.

Nie może być jednak uznany za odpowiedzialnego, jeśli nieruchomość przed dojściem do skutku ponownej sprzedaży przez Towarzystwa sprzedaną w drodze sądowej za niższą cenę. Paragraf 98 stawia jako zasadę, że sprzedaż sądowa nie oddziaływa na sprzedaż przez Tow. prowadzoną i na odwrót—aby więc uczynić odpowiedzialnym takiego nie dotrzymującego warunków nabywcę, za różnicę ceny między dwoma temi sprzedażami, trzebaby mieć w tym względzie wyraźny przepis prawa, a takiego tutaj niema.

Odpowiedzialności jednak tego nabywcy nie można ograniczać tylko do zapłaty różnicy ceny. Prócz tego, ciąży go jeszcze *odpowiedzialność z art. 1382 Kod. Cyw* za wszelkie inne, przewidzieć się nie dające szkody, jakieby wynikły z jego czynu lekkomyślnego lub podstępnego. Paragraf 95 stanowiąc dla niego jedną karę, bynajmniej nie oswabadza go od drugiej. Mówi on wyraźnie tylko o jednej rzeczy, a mianowicie o tem, w jaki sposób odpowiada *za różnicę* ceny, lecz nie stanowi, aby wszelka już inna odpowiedzialność dla niego nie istniała.

Gdyby zaś okazała się jaka *przewyżka* po nad sumę na pierwszej sprzedaży otrzymaną, to zrelicytowany nabywca nieruchomości miejskiej nie będzie miał do niej żadnego prawa. Pójdzie ona na rzecz wywłaszczonego właściciela. Tak mówi wyraźnie § 95 Ustrwy Tow. Kred. Miejskiego.

Toż samo być powinno w Tow. Kred. Ziem., choć jak widzieliśmy w jego Ustawie, niema podobnego przepisu. Z samego jednak pojęcia słuszności i zasady prawnej wynika, że zrelicytowany nie może być nagradzanym za swoje niedotrzymanie zobowiązań i nie może korzystać z otrzymanej przewyżki, do wytworzenia której w niczem się nie przyczynił. Tu więc, tak samo jak w Tow. Kred. Miejs., przewyżka ta, jako wyobrażająca wartość majątku, staje się własnością wierzycieli, lub też wywłaszczonego właściciela.

* * *

Ponieważ Wydział Hypoteczny miejski z urzędu, sam z siebie, nie może unieważnić sprzedaży, z powodu niespełnienia przez nabywcę warunków w przeciągu dni 30, bo go do tego nie upoważnia § 97 Ustawy, zatem relicytacya wywołaną być może tylko na skutek żądania Dyrekcyi Towarzystwa; uznanie znów sprzedaży za nienastąpioną i wykreślenie odnoszących się do niej wpisów, następuje na wniosek wierzycieli, lub Dyrekcyi Towarzystwa, jak widzieliśmy przy rozbiorze § 93. Jeżeliby więc nabywca w ciągu postępowania relicyta-

cyjnego warunki spełnił, jeśliby Dyrekcya i wierzyciele utrzymujący się na szacunku w zupełności byli zaspokojeni, to rozpoczęta przez Dyrekcyę relicytacya, powinna być zaniechaną i cofniętą.

* * *

Odpowiadającym § 93 i 95 Ustawy miejskiej są art. 241, 246 i 234 Ustawy Tow. Kred. Ziem. z roku 1888, jaśniej i dokładniej rzecz przedstawiający. Przedewszystkiem z zestawienia tych przepisów spostrzegamy, że Ustawa Tow. Kred. Ziem. nie przepisuje tak jak Ustawa miejska odrębnych prawideł dla relicytacyi, lecz poprostu przyrównywa ją do powtórnej sprzedaży (t. j. do sprzedaży z braku nabywców art. 234) i ogranicza się na powiedzeniu, że będzie się ona odbywała „przy zachowaniu terminów i formalności przepisanych dla drugiej sprzedaży (art. 241).

Relicytacya w Tow. Kred. Ziem. tem się jeszcze różni od takiejże w Tow. Kred. Miejs., że w tem ostatniem, powtórna relicytacya, jeśli do pierwszej nikt się nie zgłosił, odbywa się w terminie dowolnie przez Dyrekcyę wyznaczonym (§ 96). W Tow. Kred. Ziem odbywa się zaś w *tym samym dniu*, od szacunku zniżonego wedle normy dla drugiej sprzedaży ustanowionej (art. 234).

Tow. Kred. Ziem. wychodzi tu z zasady, że niestawienie się zupełne chęć kupna mających lub stawienie się takich, którzy nie dotrzymują warunków, na jedno wychodzi, bo i w tym i w drugim razie dobra pozostają niesprzedanemi. Zatem w obu razach idzie o zarządzenie powtórnej sprzedaży i takową w relicytacyach poprzedza tylko próba, czy za poprzedni szacunek nie uda się sprzedać dóbr. Jeśli więc ta próba zawiedzie, następuje natychmiast przetarg od zniżonego, jak przy powtórnej sprzedaży szacunku (art. 234). Przyznać trzeba, że ten sposób postępowania na największe uznanie zasługuje, jako dążący jak można najśpieszniej do celu, t. j. do sprzedaży i jako skracający stan niepewności, w jakim § 95 i 96 pozwalają pozostawiać nieruchomości miejskie.

* * *

Dla ułatwienia i zmniejszenia czynności, Dyrekcye Tow. Kred. Ziem. (jak o tem była wyżej mowa) w ogłoszeniach o pierwszej sprzedaży, czynią zaraz wzmiankę, że w razie braku nabywców na pierwszej sprzedaży, w dni 60 po niej, odbędzie się w takim a takim dniu sprzedaż powtórna od zniżonego szacunku (art. 234). Otóż, posuwając dalej jeszcze chęć ułatwienia sobie zadania i spiesznego działania, Dyrekcya Główna zaleca Dyrekcyom szczegółowym, aby obwieszczenia i zawiadomienia tak sporządzały, żeby one służyć mogły i dla relicytacyi, gdyby nabywca na pierwszej licytacyi warunków nabycia nie dotrzymał. Więc ma być w nich mowa, że ta możebna relicytacya nastąpi w dniu wyznaczonym dla powtórnej licytacyi, t. j. w dni 60 po pierwszej. Ponieważ prawo podobnego uproszczenia nie wzbrania, więc na nie zgodzić się należy, tembardziej, że w tym razie pośpiech jest rzeczą bardzo pożądaną. Toż samo mogłyby uczynić Towarzystwa Miejskie, bo przepisy §§ 81, 82, 93 i 96 doskonale pogodzić się dadzą i odpowiednio ułożone obwieszczenia i doręczenia dla wszystkich trzech możebnych sprzedaży zarówno dobrze służyć mogą.

LXX. Powtórna sprzedaż. Nabycie przez Towarzystwo.

§ 96. Jeżeli w terminie wyznaczonym do pierwszej lub do ponownej sprzedaży, nie stawią się chęć kupna mający, Dyrekcya Towarzystwa wyznacza nowy termin do powtórnej sprzedaży. O tym terminie najpóźniej na dni 20 przed nim zamieszczone zostają w pismach publicznych dwukrotnie, z przerwą przynajmniej 8-dniową, ogłoszenia, i takowe rozlepiają się dla powszechnej wiadomości w miejscach, wskazanych w § 82, z nadmienieniem: że, z powodu spełzłej pierwszej sprzedaży, powtórna rozpocznie się od nieumorzonej dotąd reszty pożyczki Towarzystwa, z dodaniem do niej narosłych zaległości, kosztów i kar, i z obowiązkiem prócz tego spełnienia warunków sprzedażnych, wzmiankowanych w § 79 niniejszej Ustawy.

Na dni 10 przed terminem powtórnej sprzedaży delegowany ze strony Dyrekcyi składa do księgi hypotecznej dowody nowego postępowania w przedmiocie sprzedaży; celem rozpoznania takowych przez Wydział Hypoteczny, który wyrzeka ostatecznie co do spełnienia formalności.

Jeżeli i w tym powtórnym terminie nie będzie chęć kupna mających, Towarzystwo wnosi natychmiast do protokółu żądanie o przyznanie sobie nieruchomości, a po otrzymaniu takowego przepisuje tytuł własności na imię swoje i wykreśla z wykazu hypotecznego wszystkie długi i ciężary, oprócz obowiązków i ciężarów mających pierwszeństwo przed pożyczką Towarzystwa.

Towarzystwo przyjmuje, prócz tego, obowiązek uiszczania wszystkich opłat uprzywilejowanych, na zasadzie art. 41 Prawa Hypotecznego z r. 1818.

Wszedłszy w posiadanie nabytej tym sposobem nieruchomości, Towarzystwo powinno ją sprzedać z wolnej ręki w przeciągu jednego roku. (Łączne § 97 art. 233—7, 241 n. 2 i 245 Ustawy T. K. Z.).

* * *

Powtórne sprzedaże zdarzają się, ale są bardzo rzadkie. Po większej części są wynikiem nie istotnego braku chęć kupna mających,

ale nadziei tańszego nabycia na drugiej sprzedaży za samą tylko pożyczkę Towarzystwa (§ 88).

Paragraf 96 przepisuje przedewszystkiem czynności, jakie winny poprzedzić tę powtórną sprzedaż. Że pierwsza sprzedaż do skutku nie doszła, stwierdza to protokół przez notaryusza w księdze hypotecznej sprzedawanej nieruchomości spisany i podpisany przez delegata Dyrekcyi, który odpowiednią treść do wykazu hypotecznego przedłoży (do zlewków przy wpisie o wystawieniu nieruchomości na sprzedaż). Tym sposobem, każdy z księgi hypotecznej będzie mógł powziąść wiadomość o spełznięciu pierwszej sprzedaży i o powtórnej odbyć się mającej.

Dyrekcya Tow. Kred. Miejsk. *podług swego uznania* dzień dalszy lub bliższy tej nowej sprzedaży wyznacza. W Towarzystwie Kred. Ziem. Dyrekcya co do wyznaczenia dnia tej sprzedaży tylko w ten sposób jest skrępowaną przez Ustawę z r. 1888 (art. 234), iż nie może on nastąpić *wcześniej* jak po upływie 60 dni po niedojściu pierwszej sprzedaży [1]).

Dłużnik, zanim ten termin nadejdzie, może zaległości zapłacić i uniknąć nowej sprzedaży. Zakaz tej spłaty z mocy § 89 Ustawy miejskiej do powtórnej sprzedaży nie odnosi się; (art. 240 Ustawy Tow. Kred. Ziem., właściwie mówiąc, przed żadną sprzedażą spłaty tej nie zakazuje).

O tym nowym dniu sprzedaży Dyrekcya Tow. Miejs. nie jest obowiązaną ogłaszać w wykazie hypotecznym, choćby za tem bardzo przemawiały powody, przywiedzione przy § 95 usprawiedliwiające objawienie w ten sposób dnia relicytacyi. Prawo jednak tego nie wymaga i jedynie dwoma, wskazanymi w §§ 81 i 82 sposobami o dniu tym zawiadamia się, to jest przez dwukrotne w przerwach 8-dniowych ogłoszenia w pismach i rozlepienia w miejscach w § 82 wskazanych, najpóźniej na 20 dni przed przetargiem.

W Tow. Kred. Ziem. jest inaczej: wedle art. 234 Ustawy z r. 1888, sprzedaż ta, tak samo jak pierwsza, ujawnia się przez wpisanie do działu III wykazu hypotecznego odpowiedniego ostrzeżenia, lecz zamiast trzykrotnych w pismach ogłoszeń, poprzedzają ją tylko jednokrotne, lecz także na dni 20 (art. 235 Ustawy Tow. Kred. Ziem.). Żadne rozlepiania tych obwieszczeń nie uskuteczniają się, bo *wogóle rozlepiania* co do sprzedaży przez Tow. Kred. Ziem. odbywanych nie są ustanowione.

Widocznie dla nadania sprzedaży większego rozgłosu, § 93 Ustawy Tow. Kred. Miej. nie wskazuje tak, jak to czyni § 82, w jakich pismach ogłoszenia te mają być poczynione; pozostawia więc uznaniu Dyrekcyi wybór pism, ku temu najodpowiedniejszych. W Tow. Kred. Ziem. art. 235 i 221 Ustawy z r. 1888 niektóre z tych pism są wymienione.

Wydział Hypoteczny na dni 10 przed terminem w Towarzystwach Miejskich, (a na dni 5 w Tow. Kred. Ziem. (art. 236) sprawdza spełnianie czynności wedle złożonych dowodów, a orzeczenie jego jest

[1]) Wbrew celowi prawodawcy, to jest przyśpieszeniu sprzedaży art. 234 bywa rozumiany w ten sposób, iż Dyrekcya dopiero po wyczekaniu (niewiedzieć na co i dlaczego) 60 dni może przystąpić do wyznaczenia dnia sprzedaży. Dzień ten nie później jak w dni 90 po pierwszej sprzedaży nastąpić musi.

ostateczne, czyli, że przez nikogo zaskarżone być nie może do wyższej instancyi tak w jednem jak drugiem Towarzystwie.

* * *

Paragraf 96 oznacza zarazem cenę, od jakiej powtórna sprzedaż ma się rozpocząć, a mianowicie: „od nieumorzonej reszty pożyczki Towarzystwa z dodaniem do niej narosłych zaległości, kosztów i kar."

Zauważyć tutaj należy, że suma oznaczona w § 96 dla rozpoczęcia powtórnej sprzedaży może się okazać niedostateczną dla pokrycia należności Towarzystwu przypadającej. Jeśli bowiem przetarg ma się rozpocząć od sumy wyrównywającej nieumorzonej pożyczce „z dodaniem zaległości, kosztów i kar," a stawi się nabywca, który po nad tę cenę drobną tylko kwotę postąpi, to stanie się on właścicielem, bo Ustawa nie dozwala Towarzystwu podbijać go i zmuszać go do dania wyższej sumy. Wówczas stać się może, że po zaspokojeniu z szacunku zaległych od paru lat podatków, opłat i składek ogniowych, oraz należności uprzywilejowanych, często naprzód nie dających się oznaczyć, resztujący szacunek nie starczy na pokrycie całkowitej należności, Towarzystwu przypadającej, które skutkiem tego dotkliwą stratę ponieść może. Zaradzić złemu chciano w Towarzystwie Kredytowem m. Warszawy przez zamieszczenie w warunkach licytacyjnych § 11, wedle którego „w razie tej powtórnej licytacyi od zniżonego szacunku uprzywilejowane podatki skarbowe i miejskie, tudzież czynsze, będą opłacone przez nowonabywcę, oprócz szacunku, bez możności potrącenia ich z tegoż szacunku" Czy jednak w razie sporu poddanego pod ocenienie władzy sądowej (wedle §§ 84–87) warunek ten byłby utrzymanym, wątpić należy. Paragraf 96 stanowczo określa jakiem ma być licytum, a przepis art. 1168 Ustawy Post. Sąd. cyw. stanowi, iż *z szacunku a nie po za szacunkiem* opłaty uprzywilejowane płaconemi być mają. Więcej zasadnem byłoby zwiększyć poprostu cenę licytacyjną przez doliczenie do niej tych wszystkich opłat podatkowych. Użyte w § 96 wyrażenie „zaległości i kary" zarówno do opłat Towarzystwu przypadajecych, jak i do opłat podatkowych, daje się zastosować. Prawodawca użył też wyrazu „kary" w liczbie mnogiej, a w Towarzystwach Kredytowych istnieje tylko jeden rodzaj kar, więc mógł mieć na myśli nie tylko same kary podatkowe. Obok tego zwrócić należy uwagę na sprzeczność, jakaby wynikła między § 96 i § 99. Według tego ostatniego przy sprzedażach sądowych żadna strata Towarzystwa dotknąć nie może, a tymczasem przy własnej swej sprzedaży nie mogłoby Towarzystwo jej uniknąć! Tylko jednak prawodawcza zmiana mogłaby tej niepewności z powodu treści § 96 zaradzić.

Tego niebezpieczeństwa uniknęło Tow. Kred. Ziem., gdyż według art. 234 Ustawy z r. 1888 ad 1, dodaje się jeszcze do należności Towarzystwu przypadających, trzechletnie podatki i ciężary, uprzywilejowane podług ustępów 1, 2 i 3 art. 41 Ustawy hypotecznej z r. 1881. Gdyby jednak przed ustanowieniem tego szacunku Dyrekcya Szczegółowa nie mogła otrzymać wiadomości dokładnych o cyfrze tych zaległości, to wedle przyjętego w Tow. Kred. Ziem. bardzo zasadnie tłómaczenia tego przepisu prawa, Dyrekcya cyfrę tę oznacza w przybliżeniu za czas nie dłuższy nad 3 lata i dolicza ją do szacunku. Jeśliby zaś później Dyrekcya przekonała się, że ta cyfra wyższą jest od rzeczywistej zaległości, to szacunek zmniejszyć może przy samej sprze-

daży. O możności tego zmniejszenia Dyrekcya Główna Tow. Kred. Ziem. zatem czyni wzmianki w warunkach drugiej sprzedaży i w ogłoszeniach o niej.

* * *

Czy, dla ułatwienia sobie czynności, a oszczędzenia kosztów dłużnikowi, Dyrekcye Towarzystwa mogą, wyznaczając dzień pierwszej sprzedaży, wyznaczyć zarazem dzień drugiej, i tak w doręczeniach jak i w obwieszczeniach powiedzieć, że jeśli pierwsza sprzedaż spełznie, to powtórna w takim a takim dniu się odbędzie?

Jak już mówiliśmy, tego rodzaju postępowaniu żadnego zarzutu uczynićby nie można. Sam prawodawca chce, aby wzmianka o tem była uczynioną w zawiadomieniach i ogłoszeniach, o których jest mowa w art. 218 ad c, i 221 Ustawy Tow. Kred. Ziem. i w § 81 Ustawy Tow. Miejsk. Chociaż zaś w obwieszczeniach, nakazanych przez § 82 Ustawy miejskiej, wzmianka ta przez prawodawcę nie jest wymaganą, ale nie jest też przez niego nakazaną i uczynioną być może. Tembardziej jest to możebnem, że ani art. 234 Ustawy Tow. Kred. Ziem., ani też § 96 Ustawy Tow. Kred. Miejs. wcale nie wymagają tego, aby w doręczeniach i obwieszczeniach co do powtórnej sprzedaży, cena od której sprzedaż ma być rozpoczętą, była ściśle oznaczoną. W istocie dopiero w samym dniu sprzedaży można oznaczyć ilość „trzechletnich podatków skarbowych, kosztów i kar", które się dodają do nieumorzonej jeszcze pożyczki Towarzystwa dla ustanowienia licitum. Dyrekcya Tow. Kred. Ziem. posunęła jeszcze dalej te pożądane uproszczenia aby uniknąć ciągłego ponawiania obwieszczeń i doręczeń zawiadomień. Zamieszcza więc w nich, nie tylko termin powtórnej sprzedaży, lecz i termin możebnej relicytacyi, jak o tem była już mowa przy § 95.

Sprawa tego rodzaju ogólnych ogłoszeń, na wniosek Ober-Prokuratora Senatu, była rozpoznawaną przez Ogólne Zebranie I Kasacyjnych Departamentów Senatu w d. 29 listopada 1399 r. (Nr. 30). Szło o Towarzystwo Kredytowe w Tyflisie z powodu uznania przez Kasacyjny Departament za nieważną sprzedaży pewnej nieruchomości, dokonanej przez to Towarzystwo, z powodu nieuskutecznienia nowych ogłoszeń co do powtórnej sprzedaży. Różnorodność pod tym względem zapatrywań usunął rzeczony wyrok, stanowiąc, że oddzielne ogłoszenia co do powtórnej sprzedaży są zbyteczne, że tak o pierwszej jak i o drugiej sprzedaży może być jedno ogólne ogłoszenie z oznaczeniem dnia tak jednej jak i drugiej. Toż samo wyrzekła Rada Państwa (uchwała Najwyż. zatwiedzona 29 maja 1893 r.) odnośnie do akcyjnych Bnnków Ziemskich). Nadmienić zaś wypada, że w Towarzystwach i Bankach w Cesarstwie ogłoszenia te mają bezporównania donioślejsze znaczenie jak u nas. Tam stanowią jedyną formalność sprzedaży, u nas są tylko jedną z licznych innych.

* * *

W drugiej części § 96 Ustawy Tow. Kred. Miejs., (w art. 234 ad 2 i 241 ustęp ostatni Ustawy Tow. Kred. Ziem.) prawo wygłasza tę zasadę, że jeśli na powtórnej sprzedaży od zniżonego szacunku nikt się do kupna nie stawi, to dane towarzystwo staje się właścicielem danej nieruchomości. Dotąd w Towarzystwach Miejskich wypadek ten od czasu ich powstania, t. j. od roku 1870 miejsca nie miał. Towarzystwo jednak Ziemskie prawie w każdym roku staje się właścicielem kilku majątków ziemskich. Dla niego więc jest to przedmiot bardzo ważny, a jak zaraz zobaczymy, nie dość wyczerpująco w Ustawie tego towarzystwa omówiony [1]).

Przedewszystkiem zastanowić się wypada nad tem, jakiego to jest rodzaju własność, którą nabywa w tym razie dane Towarzystwo? Ustawy miejskie w § 96 stanowczo i niewątpliwie nadają temu nabyciu charakter własności *niepełnej*, bo *czasowej* i nakazują tym towarzystwom wyzbycie się z niej najpóźniej w ciągu roku jednego. Ustawa znów Tow. Kred. Ziem. nie jest tak stanowczą, ani w dawniejszych przepisach, ani w zamierzonych w r. 1883, ani też w Ustawie z r. 1888, słowa jednego co do istoty tej własności nie znajdujemy. Co ważniejsza, niema wyraźnej wzmianki, co Towarzystwo ma zrobić z majątkiem, który przeszedł na jego własność i jak długo towarzystwo ma prawo go posiadać, Mimo to jednak należy przyznać, że zarówno w towarzystwach miejskich jak i ziemskich nabycie to *jest tylko jednym ze środków ściągnięcia należności*; dlatego też jest o nim mowa tylko w tym rozdziale, a nie gdzieindziej. Nabycie więc to ma na celu ułatwienie pokrycia dochodzonej należności, przez jak można najśpieszniejszą odprzedaż z wolnej ręki, w upatrzonej po temu stosownej chwili, za cenę o ile można należność towarzystwa pokrywającą; w istocie rzeczy jest to nic innego jak tylko oddanie zastawu z mocy Ustawy wierzycielowi na zabezpieczeniu długu, zgodnie z pojęciami naszego prawa o zastawie (art. 2061 K. C. F.). Ustawodawca zdaje się z rozmysłem nie chciał oznaczyć czasu, w jakim powinna nastąpić ta sprzedaż dóbr ziemskich, jak to zrobił w Ustawach miejskich. Wiedział, o ile trudniej jest znaleźć nabywcę na majątek ziemski, a o ile łatwiej na dom miejski. Wiedział, że niekiedy, aby sprzedać taki majątek, trzeba uciec się do rozdzielenia go na kilka lub kilkanaście części, lub nawet cząsteczek kilkunastomorgowych. Nie chciał więc prawodawca krępować w tym względzie Tow. Kred. Ziem.

Czy jednak bezwarunkowo nasze towarzystwa są obowiązane w tym razie nabywać majątki wystawione na sprzedaż?

Lakonizm art. 233 ad 2 Ustawy Tow. Kred. Ziem. z r. 1888 zdaje się mówić, że tak, że to jest obowiązek bezwarunkowy „jeżeli nikt nie stanie do licytacyi, dobra przechodzą na własność towarzystwa". Toż samo prawie mówi § 96 Ustawy miejskiej „towarzystwo wnosi zaraz do protokółu żądanie o przyznanie sobie nieruchomości". Należy jednak przyjść do tego przekonania, że tylko wtenczas towarzystwo powinno kupić. kiedy kierujące nim władze uznają to za właściwe, kiedy podług ich przekonania i sumienia nabycie to może dawać jakąś nadzieję odzyskania należności i to w niedalekiej przyszłości. W istocie, 1) każdy zarząd winien starać się o dobro powierzonej sobie instytucyi i jest odpowiedzialny za swoje czyny, więc nie powinien narażać towarzystwa na widoczną stratę, jeśli dana nieruchomość znajduje się w takich warunkach. że straty tylko towarzystwu przynieść może; 2) w rozporządzeniu swem ani art. 234 ani § 96 wcale nie

---

[1]) Senat w wyroku z d. 7 marca 1901 r. uznał, że Tow. tylko w dwóch wypadkach nieruchomości nabywać mogą: 1) na własny użytek, 2) zmuszone do tego przez niedojście do skutku sprzedaży przymusowej. Nabycie w innych razach, dla innych celów nie może nastąpić, choćby Towarzystwo pozyskało na to upoważnienie Ministra; takie upoważnienie jako niezgodne z Ustawą byłoby nie ważnem. (Sprawa Banku Chersońskiego, Prawo № 62 z r. 1902).

mówią, aby towarzystwo *obowiązanem* było to uczynić, jakie to wyrażenie jest użyte w ostatnim ustępie tegoż § 96, gdzie jest mowa o tem, że towarzystwo *obowiązanem* jest sprzedać nabytą nieruchomość; 3) sam prawodawca niechętnie widzi to nabywanie domów przez towarzystwo miejskie, bo jak najprędzej nakazuje pozbywać się ich; 4) prawodawca widocznie pozostawił to uznaniu Władz Towarzystwa, bo ani w § 97 Ustawy Tow. Kred. Miejs., ani w art. 225 Ustawy Tow. Kred. Ziem. nie włożył na Wydział Hypoteczny przestrzegania z urzędu, aby to nastąpiło (w § 97 choć zamieszczonym tam jest i § 96, jednak z osnowy poprzedniej wynika, że prawodawca miał na widoku tylko „dopełnienie formalności prawnych, przepisanych w § 96;" przejście zaś na własność wychodzi z granic zwykłych formalności.

Ustawy Towarzystw nadbałtyckich (§ 91 rygskie miejskie, § 87 rygskie hypoteczne i § 95 rewelskie) pozostawiają wyraźnie uznaniu Towarzystwa stawać po przetargu lub nie stawać i w ten sposób myśl prawodawcy wyjaśniają. Paragrafy te w tych samych słowach stanowią... „Dyrekcyi *pozostawia się* przyjmowanie udziału w przetargu do sumy równej pożyczce Towarzystwa". W rozwinięciu tejże myśli, Ustawy Towarzystw tych stanowią w § 97 Ustawy rygskiej: „Jeśliby w razie zatwierdzenia (licytanta) we własności nabytej na publicznej licytacyi nieruchomości... (za cenę niepokrywającą długu Towarzystwa) wynikła stąd tylko niewielka strata dla Towarzystwa, to w takim razie nabycie tej nieruchomości dozwala się Towarzystwu jedynie w razie szczególnych, zasługujących na uwzględnienie przyczyn i nie inaczej, jak tylko na skutek łącznego postanowienia o tem Dyrekcyi Towarzystwa i Komisyi Kontrolującej, zapadłego większością $^2/_3$ głosów". Toż samo głosi § 101 Ustawy Tow. Kred. rewelskiego. Ustawa później powstałego w Rydze „Towarzystwa hypotecznego" w r. 1879), jest jeszcze więcej stanowczą i w § 93 mówi: „§ 93. Nabycie przez Towarzystwo sprzedawanej nieruchomości, jest dopuszczalnem, lecz tylko z zasługujących na wzgląd przyczyn i nie inaczej, jak wskutek postanowienia Dyrekcyi, zapadłego większością $^2/_3$ głosów".

* * *

Co powinno być dopełnionem po spełzłej drugiej sprzedaży, aby dokonać przejścia danej nieruchomości na własność Towarzystwa?

Ustawa Tow. Kred. Ziem. z r. 1888 żadnych pod tym względem bliższych wskazówek nie daje, czasu ku temu nie określa i poprzestaje na wzmiance w art. 245, że Wydział Hypoteczny „postanowi przepisanie dóbr na Towarzystwo".

Ustawa Tow. Kred. Miej. temu przedmiotowi poświęca więcej miejsca w § 96. W przepisie tym wskazuje, gdzie i kiedy zażądać ma tego Dyrekcya. Żądanie to przyznania sobie nieruchomości wnieść winna Dyrekcya zaraz do protokółu sprzedażnego i ma się rozumieć przedłożyć odpowiednie treści do wykazu hypotecznego. Żądanie to rozpoznaje Wydział Hypoteczny (§ 97 i 96) i zatwierdza je lub odrzuca. Dopiero po zatwierdzeniu Towarzystwo „przepisuje tytuł własności na imię swoje i wykreśla z wykazu hypotecznego wszystkie długi i ciężary, oprócz obowiązków i ciężarów, mających pierwszeństwo przed pożyczką Towarzystwa". Kiedy to przepisanie tytułu własności ma nastąpić po *przyznaniu* Tow. własności, ani jedna ani druga ustawa tego nie mówi. Więc może tu upłynąć sporo czasu między jedną a drugą czynnością.

Czy w tym wypadku wykreśleniu ulega także pożyczka Towarzystwa Kredytowego?

Zdawałoby się, że tak, wobec powyższych słów § 96 i zasady postawionej przez art. 1300 naszego Kodeksu cywilnego, że nikt swoim własnym wierzycielem i dłużnikiem być nie może. Na to jednak zgodzić się trudno. Pomijając, że własność ta w Tow. Miejs. jest tylko czasową i że Towarzystwo w ciągu roku wyzuć się z niej musi, należy zauważyć, że wierzycielem pożyczki przez Towarzystwo udzielonej nie jest Towarzystwo. Są niemi właściciele listów zastawnych, których to listów odpowiednią ilość wpis hypoteczny na danej nieruchomości zabezpiecza wedle § 83 Ustawy. Bez ich zgody i zezwolenia wykreślenie *bez zapłaty* nie mogłoby nastąpić. Zatem o konsolidacyi, czyli o pomieszaniu praw właściciela i dłużnika mowy tu być nie może, bo Towarzystwo jest jedynie *pośrednikiem* między dającym pożyczkę, t. j. nabywcą listu i biorącym ją, t. j. właścicielem majątku. Właściwie też nie powinno się mówić „pożyczka Towarzystwa", lecz „pożyczka przez Towarzystwo Kredytowe dla właściciela pozyskana". Bardzo obrazowo rzecz tę wyraził niedość u nas ceniony i poczęści już zapomniany Feliks Zieliński (autor doskonałych rozpraw ekonomicznych) w słowach: „Między Bankiem (lub Tow. Kred.) a kapitalistą, wypożyczającym swoje fundusze ta głównie zachodzi różnica, że kapitalista wypożycza swoje pieniądze, Bank zaś wypożycza pieniądze cudze..." i poręcza tylko bezpieczeństwo lokacyi. (O zakładach kredytowych Biblioteka warszawska z r. 1857 t. IV). Przy udzielaniu pożyczki, spłacając nią wierzytelności zwykłe, Towarzystwo czyni to nie dla siebie, „lecz dla kapitalistów, którzy na wiarę tych spłat listy Towarzystwa nabywają". (Dr. Ostrożyński „Towarzystwo Kredytowe Galicyjskie"). Skutkiem tego Towarzystwo, stawszy się właścicielem, płacić winno w dalszym ciągu raty konieczne dla umorzenia listów i kuponów i płacić je winno albo z dochodów danej nieruchomości, albo ze swego kapitału zasobowego, jeśli dochody na to nie starczą [1]).

Jednem słowem *zupełne* wykreślenie pożyczki mogłoby nastąpić tylko w tym razie, gdyby Towarzystwo zakupiło z kapitału zasobowego odpowiednią ilość listów zast. i złożyło je Wydziałowi Hypotecznemu dla umorzenia i wykreślenia z księgi kontroli listów. Żądać wykreślenia, bez dopełnienia tego jest rzeczą niemożebną. W takim razie bowiem znalazłyby się w obiegu listy zast. nie mające zabezpieczenia hypotecznego co jest rzeczą niemożebną wobec przepisów §§ 9, 25, 27 i 36 Ustawy i na co nie mógłby zezwolić Wydział Hyp., obowiązany z urzędu czuwać nad prawami osób trzecich, choćby do danego aktu nie wpływających (art. 20 Ust. Hyp.). W r. 1880 Prawo z dnia 15 kwietnia wypowiedziało się w tymże duchu — i stanowi ono obecnie art. 72 Ustawy Kredytowej, wydanie z r. 1903. Wedle tego art. pożyczka Towarzystwa pozostaje na przeszłej na Towarzystwo nieruchomości aż do czasu jej odprzedaży. Nowonabywca może ją spłacić w zupełności lub przyjąć na siebie. Każde Towarzystwo na żądanie może mieć wprowadzone do swej Ustawy to uzupełnienie.

* * *

[1]) Zdania jednak co do tego są różne. W przeciwnym duchu przemawiał adwokat Święcicki i p. Gajewicz w №№ 7 i 12 Gaz. Sąd. z r. 1891.

Przedostatni ustęp § 96 stanowi, że Towarzystwo Miejskie, stawszy się w ten sposób nabywcą nieruchomości, przyjmuje na siebie obowiązek uiszczenia wszelkich opłat uprzywilejowanych z mocy art. 41 Ustawy hyp. z roku 1818, a zatem i podatków skarbowych, opłat miejskich, gminnych i t. p. składek ogniowych (wszystkich za lat dwa i rok bieżący), a nadto rocznych zasług „sług i czeladzi". Należności te „są przywilejami, obciążającemi dobra nieruchome" i winny być zaspokojone „z pierwszeństwem nawet przed hypotekami", a zatem przed pożyczką Towarzystwa.

Czy Wydział hypoteczny w takich razach po przyznaniu nieruchomości Towarzystwu przed postanowieniem o przepisaniu tytułu własności na Towarzystwo ma obowiązek sprawdzić, iż powyższe zapłaty zostały uiszczone? Trzeba uznać, że Wydział hyp. w szczegóły te wchodzić nie powinien, bo Ustawy Towarzystw władzy mu tej nie nadały; powinien on tylko najprzód poświadczyć, iż niedoszła do skutku sprzedaż i następnie „zarządzić przepisanie tytułu własności, stosownie do § 96" (art. 245, 241 i 234 Ust. Tow. K. Z.). Na tem kończy on swoją czynność, pozostawiając resztę staraniom osób, którym te należności przypadają.

* * *

Ostatni ustęp § 96 stanowi, że Tow. Kred. Miejskie, wszedłszy w posiadanie nabytej przez siebie nieruchomości, obowiązanem jest sprzedać takową *z wolnej ręki*. Pod to pojęcie podciągnąć by można i przetarg dobrowolny w Dyrekcyi odbyty, jak to się dzieje w Banku Hypotecznym w Cesarstwie. Odprzedaż nastąpić musi w przeciągu roku jednego. Jest to czas bardzo krótki. W innych Towarzystwach jak np. nadbaltyckich czas ten jest dwuletni. Każdemu, znającemu nasze stosunki, wiadomo jak uciążliwą jest rzeczą dokonać sprzedaży za cenę odpowiednią w tak krótkim przeciągu czasu, szczególniej w tym razie, jeśli jest rzeczą wiadomą, że bądź co bądź Towarzystwo zmuszonem jest to uczynić. Te gwałtowne a konieczne sprzedaże, wiadomo na jakie ogromne straty naraziły Towarzystwa Kredytowe miast Petersburga i Moskwy. Byłoby więc rzeczą bez porównania właściwszą pozostawić uznaniu Władz Towarzystwa zupełną swobodę sprzedaży wtenczas, kiedy będą uważały za właściwe to uczynić. Ma to miejsce w Towarzystwie Kredytowem Ziemskiem (art. 251, 245 Ust. T. K. Z.). Tam żaden przepis nie obowiązuje Towarzystwo do bezwarunkowego sprzedania przysądzonej mu majętności w czasie ściśle określonym. Toż samo ma miejsce w Towarzystwach nadbaltyckich (§§ 96 miejskiego, 92 hypotecznego) [1]). Kontrola Komitetu Nadzorczego i Ogólnego Zebrania dostateczną jest rękojmią, że wolność ta nie mogłaby prowadzić do nadużyć.

* * *

[1]) Paragraf 96 Ustawy Tow. Kred. Rygskiego: „W ciągu powyższego dwuletniego terminu, Dyrekcya Towarzystwa powinna postarać się o sprzedaż nieruchomości z wolnej ręki bez straty dla Towarzystwa, a tymczasem dochody wnosić do kasy Towarzystwa. Jeśli Dyrekcya nie zdoła dokonać dobrowolnej sprzedaży, to wyznacza przetarg, przy którym może przysądzić nieruchomość temu, kto da wyższą cenę, albo odroczyć sprzedaż wedle tego, co uznaje korzystniejszem dla Towarzystwa". Tęż samą zasadę wygłasza § 100 Ust. Tow. Kred. m. Rewla.

Nasz § 96 wcale nie mówi co będzie, jeśli dane Towarzystwo Kredytowe po upływie roku nie będzie mogło sprzedać nabytej nieruchomości, lub nie będzie chciało tego uczynić z tych lub innych powodów? Co się wówczas z nią stanie, czyją ona będzie własnością? Kto i w jaki sposób zmusi Towarzystwo do sprzedaży? Okazuje się ztąd, że przepis § 96 jest zupełnie bezskutecznym i nie spełnienie go żadnych następstw za sobą pociągnąć nie może. Towarzystwo wtenczas sprzeda nieruchomość, kiedy to okaże się dla niego możebnem i korzystnem. Takie same zdanie w zasadzie wyraziła Kancelarya Kredytowa, przy Ministeryum Skarbu w dniu 31 sierpnia 1888 r. (№ 9320), na zapytanie zarządu Banku S.-Petersbursko-tulskiego, z powodu, że w jego posiadaniu znalazło się kilka majątków po upływie 6 miesięcznego terminu, przez § 27 Ustawy Banków w Cesarstwie wówczas oznaczonego do odprzedaży. Bankowi z powodu tych majątków zagrażała strata 700,000 rb., prosił więc o przedłużenie mu tego terminu. Wówczas to Kancelarya Kredytowa zawiadomiła Zarząd tego Banku, że jeśli napotyka trudności, co do sprzedaży wszystkich będących w jego posiadaniu majątków, to przedstawienie, aby dozwolić Zarządowi w ten lub inny sposób pokonać te trudności, powinno wyjść od Ogólnego Zebrania akcyonaryuszów Banku. O ile mi wiadomo, Bank ten nic w tym względzie dalej nie zrobił. Za to na posiedzeniu Komitetu VII Zjazdu Banków Cesarstwa, odbytem w dniu 17 kwietnia 1890 r., przedstawiciele tych Banków wygłosili tę zasadę, że wszelkie zobowiązanie bez oznaczenia następstw jego niewykonania staje się zobowiązaniem dowolnem, że takim jest obowiązek odprzedaży w ciągu 6 miesięcy, gdyż w braku nabywcy ani Bank, ani kto bądź majątku swego sprzedać nie miałby komu, że więc zobowiązanie to o tyle tylko spełnionem być może, o ile to jest możebnem; że wreszcie czas odprzedaży dlatego tylko przez prawodawcę ustanowionym został, aby zapobiedz przechodzeniu na własność Banku znacznej ilości majątków i pobudzić Banki do starań o jak najśpieszniejszą odprzedaż tych majątków. Przedstawiciel na tem posiedzeniu Kancelaryi Kredytowej oznajmił, iż Ministeryum Skarbu niczby nie miało przeciw odpowiedniej zmianie § 27, w tym duchu, iżby wogóle czas do odprzedaży był przedłużonym np. do roku i aby w szczególnych wypadkach, gdy okaże się niemożebnem zadość w tym razie uczynić Ustawie, aby czas ten mógł być przedłużonym do lat 5, ze szczególnem za każdym razem zezwoleniem Ministra Skarbu. Ten sposób załatwienia kwestyi został przez Komitet Zjazdu przyjętym i w d. 10 lipca 1890 r. odpowiednie przedstawienie było zrobionem. Starania te zostały uwieńczone pomyślnym skutkiem, gdyż Rada Państwa przez postanowienie swoje, Najwyżej zatwierdzone 24 maja 1894 roku (Zbiór Praw 1893 II № 117 art. 955), nietylko że oznaczyła rok czasu dla tej odprzedaży, lecz nadto w nowym układzie § 27 przewidziała możność przedłużenia tego terminu w słowach: „jeśli nie będzie co do tego prawnych przeszkód". Opierając się na tem postanowieniu i nasze Towarzystwa Kredytowe mogłoby pozyskać podobnęż uzupełnienie swych Ustaw, lub w danym wypadku pozwolenie Ministra na odłożenie odprzedaży.

* * *

Jeśli Towarzystwo stanie się z mocy § 96 (lub art. 234 Ustawy Tow. Kred. Ziem.) właścicielem danej nieruchomości, to wyradza się

poważne pytanie, w jakiej cenie nieruchomość ta będzie mu przysądzoną i czy opłata stemplowa od przejścia własności będzie się należeć czy nie? Co do pierwszego pytania — wobec milczenia prawa — *zdaje się*, że za cenę nabycia należy przyjąć resztę pożyczki należnej jeszcze Towarzystwu, bo tylko dla pokrycia tej pożyczki sprzedaż była zarządzona i to był jej cel jedyny. Co do drugiego pytania—to w wielu Towarzystwach Kredytowych w Cesarstwie, rzecz ta jest wyraźnie i stanowczo rozstrzygniętą. I tak: w Ustawie Towarzystwa Kredytowego m. Rygi § 66, art. 91 Ustawy Tow. Hyp. Rygskiego i art. 99 Tow. Rewelskiego w jednakowych prawie słowach stanowią: „Towarzystwo, w razie przysądzenia mu na publicznym przetargu nieruchomości, wolnem jest od opłat za przejście własności, lecz pod warunkiem, że nieruchomość sprzedaną zostanie w ciągu 2-ch lat, od czasu przejścia jej na własność Towarzystwa; w razie zaś odroczenia tej sprzedaży na czas dalszy, Towarzystwo winno uiścić powyższą opłatę". Jasność i stanowczość tego przepisu przecina wszelką wątpliwość. W Ustawach naszych Towarzystw Kredytowych niepewność co do tego dotąd istnieje. Przyjść jednak należy do tego wniosku, że opłata ta nie może się należeć od Towarzystwa Miejskiego, nabywającego daną nieruchomość. Nie mogą bowiem nasze Towarzystwa, choćby tego chciały, choćby to dla nich było z największą korzyścią, zatrzymać dla siebie nabytej nieruchomości, bo prawo im tego nie pozwala (choć zrobiło to Tow. Kred. w Moskwie, przy takiemże brzmieniu § 73 Ustawy i nabyty dom... obróciło na własną swoją siedzibę). W zasadzie, Towarzystwa muszą bądź co bądź sprzedać nabytą nieruchomość w ciągu roku. Tymczasem inaczej jest w Tow. Kred. nadbaltyckich. Tam Towarzystwo nie jest obowiązanem dokonać sprzedaży w określonym ściśle czasie. Jeśli więc przetrzyma daną nieruchomość więcej jak dwa lata, to prawodawca ma prawo domniemywać się, że okazuje dążenie do zatrzymania na swoją własność i słusznie żąda zapłaty podatku od przejścia własności. Do naszych Towarzystw Kredytowych Miejskich to pojęcie stosowanem być nie może, bo one są z konieczności tylko *czasowymi posiadaczami* danej nieruchomości i § 96 w ostatnim ustępie mówi „o wejściu w posiadanie", a nie o nabyciu prawa własności. W istocie obowiązek odprzedaży w ciągu ściśle oznaczonego czasu, sprzeciwia się pojęciu zupełnej własności, wyrażonemu w art. 544 Kod. Cyw. Pol., t. j. dowolnego i żadnym przeciągiem czasu nieograniczonego rozporządzenia; widocznie więc to prawo posiadania nadanem zostało Towarzystwu dla nadania mu możności odzyskania pożyczki przez następną odprzedaż. Dlatego tego też § 96 nie powiada wcale, w jakiej cenie Towarzystwo ma żądać przysądzenia sobie nieruchomości. Jeśli więc samo prawo ceny nabycia nie oznaczy, to niema zasady do uiszczenia stempla na podstawie innych danych, bo to Ustawie byłoby przeciwnem. Gdyby zamiarem prawodawcy było, iżby Towarzystwo, stając się czasowym właścicielem, opłaty te ponosiło, to bezwątpienia wspomniałby o tem § 96. Tymczasem jest w nim mowa o obowiązku Towarzystwa uiszczenia w takim razie tylko opłat uprzywilejowanych z mocy art. 41 prawa hypotecznego z roku 1818, a nie żadnych innych. Do tegoż przekonania dojść można zestawiając przepisy w tym przedmiocie Ustaw Tow. Miejskich z Ustawą Tow. Kred. Ziemskiego. Tam treść odnośnych artykułów jest cokolwiek inną. Art. 234 ad 2 m mówi: „że jeżeli nikt nie stanie do licytacyi, dobra *przechodzą na własność* Towarzystwa". Jak już mówiliśmy, niema jednego słowa w całej tej

Ustawie o obowiązku Towarzystwa odprzedaży nabytego w ten sposób majątku, ani też o czasie, w ciągu jakiego odprzedaż ta ma nastąpić. To też Senat (3 XI 97) wyrzekł ostatecznie, że Towarzystwo to zatrzymując majątki ziemskie w tych razach, obowiązanem jest uiszczać opłaty alienacyjne, stemplowe i aktowe podług ogólnych zasad. (Jurid. G. № 87/97 i wyrok № 4 z r. 1902). W Tow. więc Ziemskiem—nabycie jest stanowcze, w Miejskiem tylko czasowe.

LXXI. Formalności z urzędu przestrzegane.

§ 97. Na Wydział hypoteczny wkłada się obowiązek sprawdzania dopełnienia formalności, przepisanych w §§ 78, 80, 81, 82, 83, 90, 95 i 96, chociażby żadne zarzuty ze strony osób interesowanych nie miały miejsca. (Łączny art. 225 Ust. T. K. Z. 1888).

* * *

Widocznym celem tych przepisów jest nadanie wielkiej powagi sprzedażom przymusowym przez Towarzystwa Kredytowe dokonywanym. W tym celu ustanowiono nad niemi nadzór Wydziałów hypotecznych i polecono im, aby czuwały z urzędu nad zachowaniem przepisów postępowania sprzedażnego i aby je zatwierdzały, gdy je uznają za dobrze spełnione. Tym sposobem uwolniono Towarzystwa od odpowiedzialności w razie opuszczenia, lub mylnego wykonania pewnego przepisu, jeśli to spostrzeżonem przez Wydziały hypoteczne nie zostało.

Z § 97 wynika, iż dwojakiego rodzaju są czynności w postępowaniu sprzedażnem spełniane. Jedne, które bezwarunkowo zachować trzeba i których dokładnego spełnienia pilnować powinien z urzędu Wydział hypoteczny. Inne, mniej ważne, mogą być niezachowanemi i Wydział hypoteczny sam z siebie zarzutów z tego powodu robić nie może. Rozróżnienie to jest wynikiem pojęć jakie u nas wprowadził francuski Kodeks postępowania sądowego, który obowiązywał jeszcze wtedy, gdy układano w roku 1860 przepisy o egzekucyi dla Tow. Kred. Ziem. i w r. 1869 Ustawę dla Tow. Kred. m. Warszawy. Z zasadami tego Kodeksu społeczeństwo nasze zżyło się, pozostawiając pod jego panowaniem więcej jak przez pół wieku. Otóż według art. 1030 tego Kodeksu [1]) postawioną była zasada, że *żadna nieważność aktu proceduralnego nie domniemywa się*, jak wówczas w potocznej mowie w sądach się mówiło. Taki tylko akt był nieważnym, który wyraźnie

[1]) Artykuł 1030 Kod postęp. cyw: „Żaden akt doręczony przez woźnego lub inny akt proceduralny nie może być uznany za nieważny, jeżeli nieważność jego nie jest wyraźnie w prawie wyrażoną. W przypadkach, w którychby prawo nie wyrzekło nieważności, woźny, komornik, notaryusz, obrońca lub pisarz (officier ministeriel) będzie mógł być czy to za opuszczenie, czy też za przekroczenie skazanym na karę pieniężną, która nie może być niższą od pięciu, ani też wyższą od stu franków".

przez prawo za nieważnie zdziałany był uznawanym, czyli, że ówczesne postępowanie sądowe rozróżniało czynności ważne od mniej ważnych. Niezachowanie pierwszych pociągało za sobą bezwarunkowo unieważnienie danego postępowania; niezachowanie drugich mogło ujść bezkarnie, *chybaby* niespełnieniu tych mniej ważnych przepisów towarzyszyły takie okoliczności, iż dana czynność skutkiem tego byłaby zupełnie pozbawioną warunków koniecznych dla jej istnienia i nie miałaby żadnego znaczenia. Unieważnienie tutaj winno nastąpić tam mianowicie, gdzieby z powodu niespełnienia tych mniej ważnych przepisów poważna krzywda dla kogoś wyniknąć mogła. W każdym więc szczególnym wypadku sąd rozpatrywał następstwa niezachowania tych mniej ważnych rzeczy i stanowił podług swego uznania (Carré III, 3392 i n.). W tym więc duchu i w tym celu wprowadzony został w Tow. Kred. Ziem. do przepisów z roku 1860 art. 14, a do Ustawy miejskiaj § 97. Tak je też pojmować i tak je stosować należy.

Widzimy z niego, że prawodawca za *najważniejsze formalności* w postępowaniu sprzedażnem w Tow. Miejskiem uważa przestrzeganie: 1) aby wcześniej jak w trzy miesiące po dopuszczonej zwłoce w zapłacie rat sprzedaż nie była zarządzoną (§ 78); 2) aby nie później jak na dni 80 przed dniem sprzedaży, wniosek o tem w księdze hypotecznej był zrobionym z wskazaniem notaryusza, sprzedaż odbyć mającego i aby przy tym wniosku złożony już był zbiór objaśnień i warunków wraz z decyzą Dyrekcyi, sprzedaż nakazującą (§ 80); 3) aby doręczenia wierzycielom hypotecznym w sposób, w § 81 wskazany, były uskutecznione na dni 70 przed sprzedażą; 4) aby sprzedaż poprzedziło rozlepienie obwieszczeń o niej i zamieszczenie ich w pismach publicznych, stosownie do § 82; 5) aby dowody o spełnieniu tych czynności na dni 45 przed sprzedażą do księgi hypotecznej złożonemi zostały (§ 83); 6) aby postąpienie $1/4$ części wyżej, niepóźniej jak w ciągu dni 8 po sprzedaży nastąpiło i aby nadlicytacya nie później jak w dni 20 po pierwszej sprzedaży odbytą została stosownie do § 90; 7) aby relicytacya odbyła się w sposób przez § 95 przepisany, t. j. aby dzień ponownej sprzedaży był objawiony w Wykazie hypotecznym, aby przed tym dniem co najmniej na dni 15 obwieszczenia były zamieszczone w czasopismach i rozlepione, a nadto doręczone uchybiającemu nabywcy i dowody tego złożone najpóźniej na dni 10 przed tą sprzedażą; 8) aby w razie potrzeby powtórnej sprzedaży, z powodu braku współubiegających się o kupno na pierwszej, stosownie do § 96, nie później jak na dni 20 przed tą sprzedażą poczynione były dwukrotnie odpowiednie ogłoszenia w pismach o tej sprzedaży w przerwach 8-mio dniowych i aby rozlepione były takież ogłoszenia w miejscach przez prawo wskazanych, oraz aby dowody tego były złożone w hypotece na dni 10 przed dniem sprzedaży, a nowy przetarg aby był rozpoczętym nie od innej sumy, lecz tylko od sumy wyrównywającej reszcie nieumorzonej pożyczki z dodaniem zaległości, kosztów i kar.

Wszelkie zaś *inne przepisy*, choćby nie zachowane *w zasadzie*, skutkować nie mogą unieważnienia sprzedaży z urzędu, a więc do takich zaliczyć np. trzeba: 1) nieznajdowanie się księgi hypotecznej w kancelaryi notaryusza, do sprzedaży wyznaczonego, od chwili złożenia dowodów o spełnieniu formalności (§ 85); 2) podanie apelacyi

z pominięciem niektórych przepisów Ustawy o postępowaniu sądowo-cywilnem (art. 745, 746, 747), nieobranie zamieszkania przytem w miejscu urzędowania Wydziału hypotecznego, niedołączenie opłat sądowych, słowem niespełnienie lub spełnienie niedokładne przepisów § 87 Ustawy; 3) nieprawidłowości przy przetargu dopuszczone, np. nieobecność przy tem członka Dyrekcyi Towarzystwa, lub jakieś błędne odbycie np. nie dopuszczenie kogoś do przetargu; 4) nieprzyjęcie zapłaty zaległych rat w czasie trwania przetargu, jak to jest dozwolonem jednak przez § 89; 5) opóźnienie się w spełnieniu warunków w okresie przez § 91 i 93 oznaczonym.

Z końcowych jednak słow § 97 wywnioskować trzeba, że jeśli bez żądania ze strony osób „interesowanych", Wydział ma czuwać nad spełnieniem pewnych tylko czynności, to czuwać i sprawdzać musi *wszystkie* bez wyjątku, jeśli tego strona uważająca się za poszkodowaną zażąda i zrobi z powodu niespełnienia tych podrzędnych czynności zarzut. Wydział hypoteczny rozpoznać je będzie zmuszonym i wobec stanowczości powołanych przepisów (wyraźnie *nakazujących* „imperatives") nieważność wyrzeczoną być musi. Zawsze jednak ulega rozpoznaniu to, czy w istocie niespełnienie danego przepisu obraża w czemkolwiek prawa skarżącego i czy niespełnienie go odejmuje danej czynności należne znaczenie, a samej sprzedaży jawność rzeczywistą. Tylko dla samej *zasady* nie można wydawać wyroków na żądanie strony, niemającej w tem żadnego celu. Jeśli bowiem prawodawca chce, aby zarzut czyniący był *osobą interesowaną*, to musi on wykazać przedewszystkiem w czem to niespełnienie danego przepisu ubliża jego prawom i czy prawa te są istotnemi, czy też tylko pozornemi. Spór czyniący musi więc być takim, który jaki bądź udział w postępowaniu sprzedażnem przyjmownł, czy to jako wierzyciel hypoteczny, czy jako do sprzedaży stawający. Osoby zupełnie obce, których prawa nie są znane hypotece, które udziału w przetargu nie przyjmowały, za osoby „interesowane" uważane być nie mogą.

Wszelkie jednak wnioski, wyprowadzić się dające z § 97 (i art. 225 Ust. T. K. Z.) co do czynności mniej ważnych, poddane być muszą zasadzie, wygłoszonej przez art. 20 naszej Ustawy hyp. z r. 1818. Według tego przepisu: „obowiązkiem jest uważać czyli (dana) czynność nie sprzeciwia się prawom trzeciego, wiadomym z ksiąg hypotecznych... czyli... jest ona tego rodzaju, że może sprawić zamierzony przez stronę skutek; czyli nie uchybiono przepisom prawa, na których polega *ważność czynu* lub istota hypotek..." A zatem zwierzchność ta jest w prawie, bez względu na przepis § 97 i art. 225, unieważnić wszelką czynność, któraby przynosiła szkodę osobom trzecim, lub któraby uchybiała przepisom prawa, na których polega ważność danej czynności. Tak więc jakkolwiek § 84 i 87 nie są powołane w § 97, jednak wobec stanowczości tych przepisów, Wydział hypoteczny nie powinienby rozpatrywać sporu lub przyjmować apelacyi, skoro ich wniesienie nastąpiło po upływie terminów w §§ tych określonych. Również jeśli Wydział hypoteczny przekona się, że wierzyciel został zawiadomionym nie tam, gdzie wybrał lub wskazał swoje zamieszkanie w księdze hypotecznej, lecz w innem zupełnie miejscu, gdzie go nie znaleziono, to ze względu na prawa tego wierzyciela *wiadome z ksiąg hypotecznych*, ma obowiązek odmówić swego zatwierdzenia tej czynności. Tenże Wydział hypoteczny czuwać nad tem powinien, aby udział

przedstawicieli Towarzystw Kredytowych przy sprzedażach nie był zbyt szeroko pojmowanym—co wywoływało już niejednokrotnie spory i zarzuty. W istocie począwszy od dnia złożenia dowodów w hypotece (§ 83) udział Towarzystw Kredytowych w postępowaniu dalszem jest więcej bierny jak czynny. Odtąd na notaryuszu do sprzedaży wyznaczonym leży cała troska o prawidłowe, zgodne z prawemi dalsze kroki postępowania sprzedażnego. On prowadzi protokół sprzedaży, który „służy za dowód nabycia nieruchomości, na żądanie Towarzystwa sprzedanej”. On także co do poświadczenia tożsamości osób, ważności pełnomocnictwa, obioru miejsca zamieszkania prawnego i t. p. obowiązanym jest przestrzegać spełnienia istniejących w tej mierze przepisów. On także zgodnie z temi przepisami i warunkami sprzedaży winien orzec kogo dopuścić do przetargu, czy np. wobec przepisu, zawartego w art. 1051 Ust. post. sąd. cywil., może być dopuszczonym do przetargu spadkobierca wywłaszczonego właściciela. Według warunków sprzedażnych on obowiązanym jest do przyjęcia vadium, bo inaczej nie mógłby on być za czynności prawidłowego dokonania przetargu odpowiedzialnym. (W Post. Ks. Namiestnika z dnia 14 marca 1826 r. jest powiedzianem: „za przywołaniem licytacyi, zgłaszającym się *rejent* czas do namysłu zostawi; od każdego z mających chęć licytowania odbiera vadium w warunkach oznaczone i to w protokóle zapisze”). Do jego obowiązków należy w ciągu 8 dni po dokonanej sprzedaży, wydać poświadczenie, że za nieruchomość nikt $1/_4$ części nie postąpił, a to dla umożliwienia Towarzystwu Kredytowemu potrącenia z vadium zaległości i ustanowienia wysokości kosztów sprzedażnych. W razie zaś postąpienia $1/_4$ części nad poprzedni szacunek, on obowiązany jest (§ 90) sporządzić w księdze wieczystej stosowne oświadczenie i w ciągu 48 godzin przesłać odpis tegoż do Towarzystwa Kredytowego Miejskiego. (W Towarzystwie Ziemskiem obowiązek ten ciąży postępującego wyższą cenę). Notaryusz także w razie nie stawienia się nabywców: do pierwszej sprzedaży zaznacza to w protokóle, przy powtórnej na wniosek delegowanego i z mocy art. 77 Ust. notaryalnej winien nadtem czuwać. Cała więc odpowiedzialność za odbycie sprzedaży, zgodnie z prawem obowiązującem, włożoną jest na notaryusza, jako urzędnika państwowego, w niczem tutaj od delegowanego członka Dyrekcyi Tow. Kred. niezależnego. W granicach Ustawy, warunków sprzedażnych i prawa cywilnego, on jeden winien rozstrzygać wątpliwości, nastręczyć się mogące przy sprzedaży.

Jakież bowiem nadane są prawa przedstawicielowi Dyrekcyi przez Ustawę? W istocie żadne. Ustawy Towarzystwa Kredytowego opiewają, że sprzedaże odbywać się winny w obecności członka Dyrekcyi, oto wszystko. Towarzystwu Kredytowemu niewątpliwie zależy na tem, aby przy sprzedaży, przy której, bądź co bądź, idzie o jego pożyczkę, był jego przedstawiciel, obowiązany zaraz po dokonanej sprzedaży, lub nie dojściu jej do skutku, donieść o tem Dyrekcyi. W razie dojścia do skutku sprzedaży, odbiera on od notaryusza vadium i składa je w kasie Towarzystwa Kredytowego. W razie spełznięcia powtórnej sprzedaży, czyni wniosek do protokółu sprzedażnego o przysądzeniu nieruchomości na rzecz Towarzystwa Kredytowego. Po za tem nie przysługują żadne inne prawa temu przedstawicielowi [1]).

---

[1]) W tem przedmiocie obszernie pisał S. Gajewicz w Gazecie Sądowej 1894 roku.

LXXII. Zbieg różnych sprzedaży.

§ 98. Sprzedaże nieruchomości, Towarzystwu pod bezpieczeństwo poddanych, wszelkie egzekucye sądowe i administracyjne, równie jak sprzedaże przymusowe, czy dobrowolne, działowe, beneficyalne i z uchwał rad familijnych dokonywane, nie wstrzymują bynajmniej środków egzekucyjnych Towarzystwa. Rozpoczęta przez Towarzystwo sprzedaż nie tamuje innych jakichbądź sprzedaży, pod warunkiem, żeby przypadające Towarzystwu należności zaspokojone były przed terminem licytacyi, wyznaczonym przez Dyrekcyę Towarzystwa [1]).

(Łączne art. 250, 251 Ustawy T. K. Z.).

* * *

Obie Ustawy ziem. i miejs. jednakowo stanowią choć w różnych słowach, że sprzedaże przez Towarzystwa Kredytowe prowadzone, w niczem nie krępują sprzedaży sądowych, lub administracyjnych; nawzajem sprzedaże te nie wstrzymują działań Towarzystw Kredytowych. Było to potrzebnem powiedzieć ze względu na to, że przy postępowaniu sądowem jest inaczej. Tam jednocześnie dwóch postępowań sprzedażnych prowadzić nie może. Ściąganie zaś podatków i różnych opłat, sprzedaże za długi zwykłe, nie mogą być wstrzymywane w tej nadziei, że wszystko to zaspokojonem niedługo zostanie z szacunku ze sprzedaży przez Towarzystwo prowadzonej otrzymać się mającego i naodwrót. Co więc zrobić, jeśli, jak to się już zdarzało, jednocześnie w jednym dniu odbywać się mają i sprzedaż sądowa i sprzedaż przez Towarzystwo? Paragraf 98 Ustawy Tow. Kred. Miejskich rzecz tę dość wyraźnie przewiduje i stanowi, że kto się stanie w sądzie nabywcą nieruchomości, ten winien zastosować się do końcowego rozporządzenia § 98, którego nieznajomością wymawiać się nie może i zaspokoić przypadającą Towarzystwu Miejskiemu należność „przed terminem wyznaczonym przez Dyrekcyę Towarzystwa”, to jest, że prócz złożonego w sądzie zadatku, stosownie do § 89, może być zmuszonym do zapłacenia jeszcze przed upływem czasu pozostawionego mu w postępowaniu sądowem wszelkich zaległości, kary i kosztów przez Towarzystwo poszukiwanych.

---

[1]) Powyższa treść § 98 jest dosłownem powtórzeniem tłómaczenia *urzędowego* zamieszczonego w Dzien. Praw tom 70 str. 55. Tłómaczenie to oddaje dobre myśli, ale nie wyrażenia użyte w tym §. Należałoby go tak tłómaczyć: „Sprzedaż nieruchomości Tow. pod bezpieczeństwo poddanych, *poszukiwania z nich* sądowe i administracyjne, sprzedaże przymusowe i dobrowolne, *dla rozdziału spadków ustanowione, sprzedaże tych nieruchomości w razie warunkowego przejścia ich na spadkobierców, t. j. podług inwentarza, w razie małoletności z dozwolenia Rady familijnej* nie wstrzymują bynajmniej kroków egzekucyjnych Towarzystwa” i t. d. jak wyżej. Widocznie przerabiacz tego paragrafu nie miał należytego pojęcia o naszem prawie i języku prawniczym więc użył omówień tam, gdzie można było użyć jednego wyrazu: np. sprzedaże *działowe*.

Dyrekcya Tow. Kred. w Warszawie jest na tyle nawet ostrożną, że po nad obowiązek śledzi za sprzedażami sądowemi nieruchomości obciążonych pożyczką Towarzystwa i zawiadamia komorników sądowych, sprzedaż tę dokonywających, o dniach swoich sprzedaży i o tem, że komornik winien uprzedzić zgłaszających się do na przetargu sądowego o obowiązkach ciążących ich z mocy § 98 [1]).

* * *

Co ma jednak robić nabywca na licytacyi przez Towarzystwo odbytej, mającej podług § 91 trzydzieści dni do spełnienia warunków, jeśli się dowiaduje, że wciągu tych dni ma nastąpić sprzedaż sądowa, której wstrzymać inaczejby nie mógł, jak płacąc wierzyciela sprzedaż popierającego, a tymczasem suma tego wierzyciela w szacunku postąpionym na sprzedaży, przez Tow. Kred. odbytej, nie pokrywa się?

Jakkolwień ani jedna ani druga Ustawa tego wypadku, bardzo często zdarzyć zię mogącego, nie przewidziała. to jednakże rozwiązanie tej trudności wyprowadzić można ze słów w końcowem rozporządzeniu § tego użytych. Mówi się tutaj, że „rozpoczęta przez Towarzystwo sprzedaż nie tamuje innych jakichbądź sprzedaży", lecz à contrario sprzedaż *ukończona*, wszelkie inne sprzedaże powstrzymać winna. Ostrożność jednak radzi, aby o nastąpionej sprzedaży nabywca zawiadomił zaraz komornika, sprzedaż sądową prowadzącego i żądał od niego powstrzymania jej ze względu na przepis § 98. Jeśli komornik oświadczy, że zadość temu nie uczyni, trzeba wystąpić przed sąd okręgowy ze sporem o wstrzymanie sprzedaży.

Jest to ostrożność konieczna. Zdarzyło się bowiem w Warszawie co do domu Nr. X, iż w dniu X został on sprzedany przez Towarzystwo i nabyty przez pana A., który warunki spełniać począł, lecz następnie w dni kilkanaście tenże dom został sprzedany w drodze sądowej i nabyty przez pana B., który jako zadatek $1/_{10}$ szacunku złożył. Trzeba było wejść w układy z tym ostatnim, aby od swego nabycia odstąpił i o tem odpowiednie oświadczenie, wyjaśniające zaszłe nieporozumienie w sądzie złożył. Ma się rozumieć jednak bez pewnego wynagrodzenia nie mogło to nastąpić.

Najodpowiedniejszem byłoby, jak o tem wspomniano już przy §§ 80 i 88, żeby unikając wszelkich tego rodzaju kolizyi, Towarzystwa sprzedaże swoje wyznaczały zawsze albo po upływie dni 7 po sprzedażach sądowych, albo na jakie dni 10 przed niemi. Łatwo to zrobić, bo można naprzód wiedzieć, w jakim czasie w danym sądzie sprzedaże sądowe, wedle rozporządzenia Ministeryum Spraw Wewnętrznych odbywać się mają. Doświadczenie zaś uczy, że Tow. Kred. niewielką tylko ilość zamierzonych sprzedaży do skutku doprowadzają, bo im bliższy termin sprzedaży tem liczniej są płacone zaległości; zatem ten krótki względnie przeciąg czasu winien im wystarczyć.

* * *

Według ustępu 2-go art. 250 Ustawy Tow. Kred. Ziem., dzierżawca, którByby na skutek egzekucyi władz administracyjnych wziął w dzier-

[1]) Obok tego Dyrekcya tegoż Tow. od pierwszego swego istnienia przy udzielaniu pożyczki w razie objawionego już w Dziale III wpisu o sprzedaży sądowej zastrzega wykreślenie tego wpisu przed lub jednocześnie z wypłatą pożyczki. (Str. 63 Zarysu 25-letniej działalności Tow. Kred. m. Warszawy).

żawę dany majątek, obowiązanym jest płacić raty Towarzystwu należne i skutkiem tego powinien to mieć na względzie, ofiarując za tę dzierżawę pewną cenę. Podobnego zastrzeżenia nie znajdujemy wcale w Ustawach Tow. Kred. Miejskich; w miastach jednak równie jak na wsiach może nastąpić wydzierżawienie danej nieruchomości za zalegające podatki. Czy więc w takim razie dzierżawca byłby obowiązanym płacić raty Towarzystwu przypadające, jeśli o tem nie było mowy w jego konrtakcie, czy też w protokóle przysądzenia mu dzierżawy kontrakt zastępującym? Niewątpliwie że tak, wobec przepisu art. 608 Kod. cyw., wkładającego na wszelkiego użytkowania obowiązek ponoszenia wszelkich *dorocznych* ciężarów danego majątku („charges annuelles"), jak również przepis § 101 Ustawy miejskiej, który wkłada wogóle na dzierżawców obowiązek wnoszenia rat, przypadających Towarzystwu i nie rozróżnia zwykłych dzierżawców od dzierżawców przez władzę ustanowionych.

LXXIII. Sprzedaże sądowe.

§ 99. Nieruchomości obciążone pożyczką Towarzystwa w razie sprzedaży ich na publicznej licytacyi, za długi lub w drodze działów między sukcesorami, nie mogą być przysądznne na rzecz nabywcy, jeżeli postąpiony ze sprzedaną nieruchomością szacunek okaże się niedostatecznym na pokrycie wszystkich należności Towarzystwa.

Przy tego rodzaju sprzedażach decyzya Wydziału Hypotecznego co do zatwierdzenia nabycia na rzecz nabywcy (§ 91) kupionej przez niego na licytacyi nieruchomości, będzie mogła być wydaną, dopiero po złożeniu dowodu uiszczenia wszelkich przypadających Towarzystwu zaległości, kar i kosztów [1]).

(Łączne art. 1584 Ust. Post. Sąd. art. 133 — 134 Ustawy T. K. Z. 1888).

* * *

Przepisy te są dalszym ciągiem i następstwem zasad, wygłoszonych w poprzednich rozporządzeniach, zawartych w § 98 Ustawy Tow. Kred. Miejs. i odpowiadających mu art. 250 i 251 Ustawy Tow. Kred. Ziem. Przepisy te mają na celu zabezpieczenie Tow. Kred. od zmownych sprzedaży sądowych, skierowanych ku temu, aby pożyczka To-

[1]) Powołanie tutaj przez prawodawcę § 91 jest niezrozumiałem, gdyż § ten nie odnosi się wrale do sprzedaży, o których w pierwszej części § 99 jest mowa. W zamierzonej treści tego paragrafu przez Władze Tow. Kred. m. Warszawy w r. 1876 (Post. Ogól Zebr. z d. 12/24 maja) § 91 wcale nie był tam zamieszczonym.

warzystwa, jako nie utrzymująca się w szacunku, na takiej sprzedaży postąpionym, była z hypoteki w części lub w całości wykreśloną. Sądy więc czuwać nad tem winny, aby szacunek ten pokrywał pożyczkę Towarzystwa. Jeśliby sądy tego nie dopatrzyły, to Wydział Hypoteczny przy rozpoznaniu żądania o przepisanie tytułu własności na nowonabywcę, powinien nie dopuścić do wykreślenia wpisu Towarzystwa i do przepisania tytułu własności, póki mu złożonym nie zostanie dowód uiszczenia wszelkich należności Towarzystwu przypadających, lub też zgodzenia się Towarzystwa na pozostawienie na hypotece pożyczki [1]).

Jak jednak pogodzić to rozporządzenie z przepisem art. 1182 Ust. Post. Sąd., stanowiącym, że jeśli pierwsza sprzedaż spełznie dla braku nabywców, to druga rozpocznie się nie od sumy przez oszacowanie wykazanej, ale od takiej, jaką kto poda? W tym razie tak się dzieje, że komornik, wywołujący sprzedaż, wywołuje ją w ten sposób: kto ile daje? Jest to niewłaściwem wobec przepisu § 99 (i art. 133 i 134 Ust. T. K. Z.); tylko wypadek dotychczas tak zrządził, że nie wynikły z tego powodu żadne spory. Lecz wyniknąć mogą i dlatego Dyrekcye Tow. Kred. powinny żądać od sądów okręgowych, aby nakazały komornikom sądowym, ze względu na te przepisy, aby powtórne sprzedaże wywoływali od sumy, jaka się w tej dacie Towarzystwu należeć będzie i aby w tym celu wiadomości od Dyrekcyi Towarzystw zasięgali. (Gdyby sąd zadość temu nie uczynił, należyby odwołać się do Ministra Skarbu, pod którego zawiadywaniem wszelkie Towarzystwa Kredytowe pozostają).

Zaznaczyć też wypada, że Sąd Okręgowy Radomski w podobny sposób art. 133 i 134 Ustawy Tow. Kred. Ziem. rozumiał, ponieważ „bez względu na cenę, za jaką dobra nabyte zostały", uznał, że wszelkie zobowiązania względem Towarzystwa przechodzą na nabywcę i uznał za legalną sprzedaż dóbr Sinczyce, odbytą w ten sposób, „że nowonabywca prócz sumy szacunkowej zapłacić miał pożyczkę Tow. Kred. Ziem. Izba Sądowa jednak sprzedaż tą unieważniła wyrokiem z d. 25 października 1888 r. (D. III Nr. 172 ap. 88) z tej zasady, że w dacie sprzedaży pożyczka Tow. Kred. Ziem. skutkiem umarzania zmniejszyła się, że tymczasem w ogłoszeniach i protokóle sprzedaży mowy o tem nie było; „że skutkiem takiego niedokładnego oznaczenia wysokości długu Tow. Kredyt. Ziem. byli odsunięci od sprzedaży nabywcy, gdyż każdy chcący współubiegać się przeczytawszy ogłoszenie i protokół sprzedaży, musiał mieć na względzie, że majątek obciąża cały dług Tow. Kred. Ziem.," Izba uznała niewłaściwem rozumowanie, że chcący nabyć mógł poprzednio sprawdzić wysokość pożyczki w Tow. Kred. Ziem.; gdyż wiadomość taka winna być zamieszczoną w ogłoszeniach o sprzedaży i w protokóle sprzedażnym, a tymczasem (mówi się w nich), że sprzedawane majątki obciąża dług w kwocie pierwotnej, że więc skutkiem tego sprzedaż za nieważną uznaną być winna (z mocy artykułu 1180 punkt 2 Ustawy Post. Sąd. Cyw. i wyroku kas. cyw. dep. z r. 1885 Nr. 2).

---

[1]) Przy przerabianiu przepisów egzekucyjnych w r. 1875 w Tow. Kredyt. m. Warszawy zaszło pewnego rodzaju nieporozumienie. W dawnym § 99 była mowa o wyroku adjudykacyjnem, w nowym jest tylko mowa o decyzyi hypotecznej. Tymczasem ponieważ wszelkie sprzedaże w sądach odbywane sądy zatwierdzają, zatem w nowym § 99 powinno było być powiedzianem: dycyzyi Wydziału Hypot. i *Wydziału sądowego.* Tym sposobem lepiej byłyby zabezpieczone prawa Towarzystwa.

Przed wprowadzeniem u nas w r. 1876 reformy sądowej, Władze Tow. Kred. m. Warszawy (w r. 1874) uważały, że wobec zasady postanowionej przez § 91 i 99 zbytecznem jest doręczanie Towarzystwu wszelkich uwiadomień o sprzedażach i wezwań do rozdziału szacunków sprzedawanych nieruchomości. Lecz ówczesna Komisya Rządowa sprawiedliwości była innego zdania (reskrypt z d. 4 marca (11 kwietnia 1874 r.). Oświadczyła, że wezwania te są potrzebne, że w wielu wypadkach, których naprzód przewidzieć niepodobna, postawią one Towarzystwo w możności dopilnowania praw swoich przy sprzedażach publicznych i przy klasyfikacyach. Skutkiem tego Władze Towarzystwa musiały ustanowić urząd adjunkta prawnego przy Dyrekcyi, któryby pilnował praw Towarzystwa w tych razach. Dopiero nowa Ustawa sądowa kwestyę tę w duchu życzeń Towarzystwa rozstrzygnęła. W artykule bowiem 1581 nowej Ustawy sądowej (będącym dawniej art. 240 w Post. z d. 18 lutego 1875 r. o zaprowadzeniu reformy sądowej) najwyraźniej postanowiono, że zawiadomienia o zamierzonej sprzedaży sądowej posyłają się wszystkim wierzycielom z wyjątkiem Tow. Kred. Ziem. Art. znów 1584 (dawny art. 207 tegoż postanowienia) stanowi, że na skutek sprzedaży sądowej i złożenia ceny nabycia, dział IV wykazu hypotecznego oczyszcza się z wszelkich długów, że prawidło to jednak nie rozciąga się na dług Tow. Kred. Ziem. Oba te przepisy powołują się nadto na uwagę pod art. 1569 tejże Ustawy Post. Cyw. w której powiedziano, że powyższym przepisom (t. j. art. 1581 i 1584) podlegają tak Warszawskie jak i Łódzkie Tow. Kredyt. Miejskie (prawo z d. 29 marca 1879 r.). Skutkiem tych przepisów żadne już zawiadomienia nie powinny być doręczane Tow. Kredytowym, czy to co do sprzedaży sądowej czy co do rozdziału szacunku.

LXXIV. Dozór nad sprzedawaną nieruchomością. Unieruchomienie jej dochodów.

§ 100. W ciągu postępowania sprzedażnego, rozpoczętego z rozporządzenia Towarzystwa, Dyrekcya władną jest, jeśli to za właściwe uważa, ustanowić dozór nad nieruchomością, poruczając takowy właścicielowi nieruchomości lub osobie obcej. Dozór taki pociąga za sobą odpowiedzialność, będącą następstwem dozoru sądowego.

Jeżeli dozór poruczonym będzie dłużnikowi, ten ostatni nie otrzymuje za to żadnego wynagrodzenia.

(Łączne art. 1016—1012, 1020 Ustawy Post. Sąd. 1681—82 Kod. K., 243, 253—5 Ustawy T. K. Z. 1888 i § 78 Ustawy Tow. Miejs.).

* * *

Ustanowienie odpowiedzialnego dozoru nad nieruchomościami, poddanemi pod bezpieczeństwo pożyczek Towarzystw Kredytowych

i nad ich dochodami, staje się z każdym dniem zadaniem coraz poważniejszem, szczególniej odnośnie do majątków ziemskich, wobec coraz częstszych wypadków obniżania w ten lub inny sposób wartości danego majątku i wyczerpywania z niego dochodów. Taki dozór może dotyczyć dwóch rzeczy: a) samego tylko dochodu, b) całości nieruchomości—lub c) obu tych rzeczy razem.

W Towarzystwach Miejskich potrzeba tego nadzoru nie tyle odczuwać się daje i niezmiernie rzadko jest on stosowanym [1]). Nad utrzymaniem nieruchomości w dobrym stanie czuwa sam właściciel; niszcząc bowiem lub pustosząc małoby na tem zyskał, a wiele stracił przez utratę dochodów. W opustoszonym domu nikt z ludzi przyzwoitych, potrzebujących porządnych mieszkań i odpowiednio za nie płacących nie zechciałby zamieszkać. Z powodu tego mniejszego niebezpieczeństwa, w Ustawach Miejskich sprawa ta bardzo pobieżnie jest omówioną; poświęcono jej jeden i jedyny § 100, tymczasem w Ustawie Tow. Kred. Ziem. cały jeden rozdział zajmuje się nadzorem nad dobrami (w tytule VIII rozdział II art. 252 do 257). Obok tego istnieją wewnętrzne rozporządzenia w tem Towarzystwie, obejmujące bardzo szczegółowo przepisy co do tego nadzoru. W Towarzystwie tem, jako punkt wyjścia, przyjęto zasadę, która również i do nieruchomości miejskich zastosowaną być powinna: iż obowiązkiem Dyrekcyi Towarzystwa jest nieustannie: „bacznie śledzić, czy ustanowiona przez Towarzystwo *wartość* danego majątku, zapewniająca bezpieczeństwo pożyczki, *nie obniża się?* i w razie potrzeby zapobiegać, aby obniżenie się tej wartości nie nastąpiło". W istocie, wyraża to doskonale pojęcie *dozoru* i jego zadanie. W rozwinięciu tego pojęcia obowiązku nadzoru, ustanowionego przez art. 252 Ustawy z r. 1888, Towarzystwo Ziemskie dąży widocznie do stałego, nieustannego dozoru nad dobrami, czy wystawionemi na sprzedaż, czy nie wystawionemi. Dozór ten wykonywają „delegaci taksowi", rozmieszczeni w różnych miejscowościach kraju. W udzielanych im „instrukcyach" zaleca się czuwanie „nad stanem gospodarstwa w dobrach im wskazanych" i składanie o tem raportów Dyrekcyom szczegółowym. Obok tego w razie uznanej potrzeby Dyrekcya deleguje swych członków dla sprawdzenia stanu rzeczy na gruncie.

W Towarzystwie Miejskiem od chwili ustanowienia właściciela dozorcą, staje się on odpowiedzialnym za całość domu i za jego dochody; obowiązanym jest z nich się liczyć jak każdy dozorca sądowy. Dozór ten § 100 dozwala jednak ustanowić nad sprzedawaną nieruchomością dopiero „*w czasie postępowania sprzedażnego*". Podług zaś § 78 Dyrekcya nie może rozpocząć tego postępowania przed upływem trzech miesięcy od czasu dopuszczonej zaległości. Tym sposobem w ciągu tych trzech miesięcy nieruchomość miejska, opuszczona przez właściciela lub przez niego niszczona, bez żadnej opieki znaleźć się może i Towarzystwo bezsilnie patrzeć musi, jak nierzetelny dłużnik wartość domu zmniejsza, zamieniając kosztowne piece zwykłemi kaflowemi, zrywając w ich kominkach metalowe przybory, toż samo czyniąc z klamkami, lampami gazowemi i t. p.

Przeciwnie zaś według art. 253 Ustawy Tow. Kred. Ziemskiego, ustanowienie dozoru dla ochrony dochodów i całości dóbr może nastąpić bez względu na to, czy postępowanie sprzedażne już się rozpoczęło, czy jeszcze nie. Z tego więc wynika, że dochody z ulegającej sprzedaży nieruchomości i jej całości lepiej są zabezpieczone przez Ustawę Tow. Kred. Ziem., aniżeli przez Ustawę Tow. Kred. Miejskich.

[1]) W wyjątkowem położeniu jest tutaj Łódź. Tam dozór staje się rzeczą bardzo ważną, gdy idzie o nieruchomość fabryczną, z której usunięcie maszyn pozbawiłoby je znacznej części wartości.

Skoro jednak Dyrekcya miejska uchwali zaprowadzenie dozoru, właściciel staje się przeto dozorcą sądowym, i stosują się do niego niewątpliwie wszystkie przepisy ogólnej Ustawy post. sąd., bo § 100 wyraźnie mówi, że „dozór taki pociąga za sobą odpowiedzialność, będącą następstwem dozoru sądowego". A zatem odpowiada nietylko za dochody, lecz i za całość nieruchomości i za wszelkie w niej spustoszenia. Skutkiem tego, z mocy art. 1016 Ustawy post. sądow. nie wolno mu ani rozsprzedawać, ani niszczyć żadnych przedmiotów, na gruncie znajdujących się, czy to stanowiących czy nie stanowiących nieruchomości z przeznaczenia i obowiązanym jest zachować ją w całości. Z mocy znów art. 1017 tejże Ustawy odpowiada za zniszczenie nietylko cywilnie lecz nadto karnie z art. 177 Ustawy o karach wymierzonych przez sędziów pokoju, a nawet podlegać może karom cięższym z art. 1681 i 1682 Kod. kar. Jeśli więc zrządzona przez niego strata nie przenosi 300 rb., może uledz karze zamknięcia od trzech miesięcy do jednego roku; jeśli nawet stratę wynagrodzić zobowiązał się, jeśli nawet działał tylko lekkomyślnie, to i w takim razie grozi mu kara choć nie wyższa nad trzechmiesięczne zamknięcie, W razie zrządzenia straty większej, może go dotknąć kara wyższa bo więzienia od jednnego do półtora roku! (Odnośnie do T. K. Z. patrz Wyrok Senatu O. Z. 10 maja 1893 r. Gaz. Sąd. № 36 z r. 1894).

* * *

W art. 255 Ustawy Tow. Kred. Ziem. powiedzianem jest, że „wydatki na dozór ponoszą dobra". Paragraf 100 Ustawy miejskiej wyraźnie mówi o wynagrodzeniu za dozór. Czy więc to wynagrodzenie i te wydatki mają pierwszeństwo przed innemi wierzytelnościami hypotecznemi lub uprzywilejowanemi z art. 41 Ust. hyp. z roku 1818? Nie powinno to ulegać żadnej wątpliwości. Najprzód z ogólnej zasady, że wydatki na dozorcę i przez dozorcę zarządzone polepszyły stan majątku i zwiększyły jego wartość, na czem właściciel i jego wierzyciele zyskali. Dalej art. 1020 i 1060 Ustawy post. sąd. stanowi: że wydatki na dozór płaconemi są *przedewszystkiem* z ceny sprzedażnej, na licytacyi otrzymanej. Rządzący Senat w wyroku swym № 1908 z r. 1870 uznał, że „samo przez się rozumie się, że zapłata za dozór następuje przedewszystkiem z otrzymanej ceny; we wszystkich wypadkach, gdy pod dozorem będący majątek zwrócony zostaje właścicielowi, a ten nie zechce dopuścić publicznej sprzedaży majątku *dla uzyskania zapłaty za dozór nad takowym*, to wydatki te powinien sam ponieść". Też samą zasadę pierwszeństwa dla tych należności wygłosił Senat w wyrokach №№ 5, 7, 61 z r. 1889 № 75 z r. 1883 i № 56 z r. 1884. Zwrot tych wydatków należy się i wtenczas, gdy przewyższają dochody i Senat skasował wyrok, w którym wyrażone było zdanie, że za dozór należy przyznawać zapłatę tylko z dochodów majątku (Wyrok Nr. 61 z r. 1879).

Jak daleko wydatki te iść mogą, czy np. można pod nie podciągnąć wydatki na prowadzenie zarządu, na podtrzymanie budowli ich podtrzymanie, na wynagrodzenie służby i t. p.? Wątpliwości to również ulegać nie powinno, byle tylko wydatki te istotnie były poczy-

nione i byle istotnie były potrzebne, a przynajmniej z dobrą wiarą za takie mogłyby być uważane. Prawodawca żadnych ograniczeń tutaj nie stawia. Nie można nawet przypuszczać, aby ten, kto ma strzedz majątku od obcych napaści, sam dozwalał, aby takowy ginął w jego rękach z braku służby i złego stanu budowli i t. p. Myśl swoją w tym duchu wypowiedział prawodawca w mniej ważnym przedmiocie, a mianowicie w prawidłach co do zapłaty za dozór nieruchomości, wydanych w r. 1883 z mocy art. 1015 Ustawy Post. Sąd. przez Ministrów Spraw Wewnętrznych i Sprawiedliwości. Paragraf 94 Ustawy miejskiej pozostawia Władzom Towarzystwa oznaczenie kosztów sprzedaży, pod pojęcia których i koszta dozoru podchodzą. Stosownie znów do § 89 właściciel chcący zapobiedz sprzedaży winien je zapłacić wraz z wynagrodzeniem dozorcy, o czem wyraźnie wspomina § 100. W razie dokonanej sprzedaży wszelkie wyżej przytoczone przepisy Ustawy Post. Sąd. winny znaleźć tu zastosowanie, bo tenże § 100 przyrównywa dozorcę Towarzystwa do dozorcy sądowego.

* * *

Wszelki dozorca, czy to przez sąd ustanowiony, czy wyznaczony przez Dyrekcyę w Towarzystwie Ziemskim lub Miejskim, w jaki sposób pobieranymi dochodami rozporządzać się winien? Ani obecne Ustawy naszych towarzystw, ani nasze ogólne prawa cywilne, *wyraźnych* co do tego wskazówek nie dają.

Jurisprudencya jednak oddawna przyszła do tego przekonania, że ten, kto dochody pobiera, winien z nich zaspakajać przedewszystkiem podatki, opłaty uprzywilejowane, dalej procenty od długów, ciążących daną nieruchomość, a co pozostanie, obrócić na zaspokojenie samych długów. Rozumowanie to opiera się na zestawieniu z sobą następujących przepisów Kod. cyw., a mianowicie: art. 608, który stanowi, że wszelki użytkownik obowiązanym jest przez czas swego użytkowania, ponosić wszelkie *doroczne ciężary* majątku, jakiemi są podatki i inne opłaty, które zwyczajnie uważane są za ciężar dochodów. Taż sama myśl wypowiedzianą jest w art. następnym 609, który stanowi co do ciężarów na majątek nałożonych, że ponosi je właściciel, „a użytkownik powinien sam od nich procent zapłacić". Według znów art. 635 użytkujący „obowiązany jest ponosić koszta uprawy, naprawy dla podtrzymania i opłacać podatki" Kodeks cyw. z 1825 r. w stosunkach między rodzicami i dziećmi stanowi w art. 342 ad 3-ium, iż ciężarem użytkowania rodziców z majątków dzieci jest między innemi „opłata czynszów, procentów od kapitałów i innych należności". Tęż samą zasadę stawia art. 67 Ustawy hyp.

Raty Tow. Kredyt. należne obejmują jak wiemy i odsetki od pożyczki i opłaty na jej umorzenie idące. Mimo to uznać je należy za ulegające zapłacie przed innemi niższemi wierzytelnościami hypotecznemi. Wychodzić tu trzeba z tej zasady, że najprzód raty te odnoszą się do wierzytelności pierwsze miejsce zajmującej i powtóre, że z woli prawodawcy wierzytelność ta ma być płacona w ratach obejmować mających oba te składniki, t. j. odsetki i cząstkę pożyczki. Obok tego zwrócić należy uwagę i na to, że nie płacenie tych rat zwiększa ciężary majątku, bo wywołuje kary, koszta i nie mogącą być bez zapłaty raty powstrzymane postępowanie sprzedażne. Dozorca więc z obowiązku swego jako dobry zarządca w duchu art. 1256 K. C. F. winien

przedewszystkiem płacić dług, którego niezapłacenie takie uciążliwe skutki za sobą pociąga.

W tenże sam sposób pojmowano obowiązki „administratora" przez Tow. Kred. Ziemskie nad zalegającymi w opłacie dobrami ustanawianego. Art. 43 przepisów o egzekucyi z dnia 28 czerwca (10 lipca) 1860 roku mówi, iż „administrator płacić ma właścicielowi wszelką przewyżkę dochodów, po zaspokojeniu podatków i ciężarów uprzywilejowanych, rat Tow. Kred. Ziemskiemu i kosztów administracyi".

* * *

Co do rozdziału tych dochodów w czasie postępowania sprzedażnego zebranych między wierzycieli dłużnika, dwojakim on może następować sposobem, stosownie do tego, czy są one pobrane przed zaprowadzeniem dozoru, czy po jego zaprowadzeniu.

W Tow. Kred. Ziemskiem, z rozpoczęciem postępowania sprzedażnego, to jest od czasu sporządzenia opisu dóbr, właściciel staje się administratorem i dochody z dóbr zebrane, dołączają się do sumy otrzymanej ze sprzedaży. (To samo ma miejsce w sprzedażach sądowych wedle art. 1128 i 1131 Ust. post. sąd.). Skutkiem tego dochody te rozdzielają się w porządku wpisów hypotecznych.

W Tow. Kred. Miejskiem tego niema i mimo rozpoczętego postępowania sprzedażnego właściciel pobiera dochody na swoją rzecz i jego wierzyciele, gdyby dochody te w ich ręce się dostały, rozdzielaliby je między sobą stosownie do posiadanych sum, bez względu, czy oni są hypotecznymi wierzycielami czy nie. Dopiero ustanowienie dozoru, stosownie do § 100 Ustawy miejskiej, zmienia położenie rzeczy. Wówczas dopiero dochody te są odjęte właścicielowi, tak jak w Tow. Kred. Ziem. i w zwykłych sprzedażach sądowych, łączą są z sumą szacunkową ze sprzedaży otrzymaną, a następnie ulegają rozdziałowi w porządku hypotecznym. W tym też duchu wydany był przez Izbę Sądową wyrok w d. 2 stycznia 1888 r. w sprawie p. K. przeciwko syndykowi masy upadłości firmy „Braci Wróbel". Nieruchomość ich została sprzedaną przez Tow. Kred. Miejskie. Wierzycielka pani K. nie utrzymała się w szacunku. Syndycy, administrując nieruchomością od ogłoszenia upadłości do sprzedaży, zebrali 2560 rb., które wnieśli do depozytu. Lecz ponieważ nie popłacili oni należności uprzywilejowanych za czas administracyi, takowe pokryto z szacunku. Pani K. zażądała wówczas, ażeby cała suma 2560 rb., jako powstała z dochodów, została dołączoną do szacunku nieruchomości i poddaną rozdziałowi na rzecz wierzycieli hypotecznych. Syndycy sprzeciwiali się temu i dowodzili, że dochody powinny być obrócone na rzecz wierzycieli osobistych upadłego. Pani K. opierała swe żądanie na art. 520 i 526 Kod. cyw., 67, 68 Ust. hyp. i 1131 Ust. post. cyw.; syndycy znów dowodzili, że przepisy te nie mają tutaj zastosowania. Sąd Handlowy podzielił zdanie syndyków i oddalił powództwo. Izba Sądowa, do której odwołała się pani K., wyrokiem z d. 2 stycznia 1888 r. uwzględniła w części tylko żądanie p. K., a to do wysokości sumy, wyrównywającej zaległościom w opłatach uprzywilejowanych, dopuszczonym przez syndyków w czasie trwania ich administracyi i sumę tę postanowiła Izba poddać rozdziałowi. W usprawiedliwieniu swego wyroku Izba przywiodła: „że dochody nieruchomości, w myśl art. 67 Ust. hyp., należą do właściciela a tem samem stanowią przed-

miot satysfakcyi dla jego osobistych wierzycieli. Wyjątek ma miejsce w razie nałożenia aresztu na dochody, lub w razie oddania nieruchomości w administracyę. Taka administracya bywa obowiązkowo zaprowadzoną z samego przepisu prawa, jeżeli nieruchomość ulega sprzedaży w porządku ogólnym (art. 1128 Ust. post. cyw. i art. 1131), lub przez Tow. Kred. Ziem. (art. 2 przepisów z d. 28 czerwca (10 lipca) 1860 r. i art. 17 postanowienia z dnia 1/13 czerwca 1876 r. (a dzisiaj art. 243 Ustawy z r. 1888); niema to miejsca w razie sprzedaży nieruchomości przez Towarzystwo Kredytowe Miejskie w Warszawie; podług § 100 Ustawy tegoż Towarzystwa, administracya ustanawia się tylko *wyjątkowo* wedle uznania zarządu Towarzystwa. W danym wypadku administracya nie była ustanowioną, a więc dochody po dzień sprzedaży, w myśl art. 67 Ustawy hypotecznej należały do właściciela lub jego wszystkich wierzycieli i nie ulegały uprzywilejowanemu wydzieleniu na rzecz samych tylko wierzycieli hypotecznych. Lecz, zauważyła Izba, podług tegoż samego art. 67 Ust. hyp., właściciel obowiązany jest zaspakajać z dochodów wszelkie bieżące wydatki, zwłaszcza ciężary uprzywilejowane, tak, ażeby ztąd nie wynikła szkoda dla wierzycieli hyp.; ponieważ zaś syndycy wbrew obowiązkowi, wynikającemu z art. 67 Ustawy nie zaspakajali tych wydatków, dopuścili zaległości, które ulegają zaspokojeniu z szacunku ze szkodą wierzycieli hypotecznych, więc kwota rb. 1514 kop. 24 równa tej, o którą skutkiem dopuszczenia zaległości zbogacili się wierzyciele *osobiści* kosztem wierzycieli *hypotecznych*, powinna być powrócona tym ostatnim..." W tem położeniu rzeczy Dyrekcya Tow. Kred. Miejskiego pragnąc w zasadzie przynajmniej unieruchomić dochody, winnaby jednocześnie z decyzą względem sprzedaży na zasadzie §§ 78 i 80 wydaną, ustanawiać *zawsze* dozór „poruczając takowy właścicielowi nieruchomości" (§ 100) i o tem go zawiadamiając przez woźnego sądowego jednocześnie z doręczeniem mu zawiadomienia o sprzedaży.

* * *

Czy służy właścielowi skarga z powodu ustanowienia dozoru i do kogo mianowicie?

Skarga ta służyć powinna jak wogóle skarga na wszelkie niesprawiedliwe rozporządzenia, jeśli w istocie są niesprawiedliwemi. Lecz skargę tę tylko do Władz, w danem Towarzystwie urzędujących zanieść można, jak w Tow. Kred. Ziem. do Dyrekcyi Gł., lub Komitetu Nadzorczego w Tow. Miejskich. Droga sądowa nie może tu służyć, bo ustawodawca pozostawia zupełnie *uznaniu* Towarzystwa zaprowadzenie lub niezaprowadzenie dozoru. Właściciel, zaciągając pożyczkę, poddał się temu, a wierzyciele, dając pieniądze, wiedzieli, że pożyczka Towarzystwa jest wziętą, lub wziętą być może wedle przepisów w Ustawie zamieszczonych, między którymi są i przepisy o nadzorze.

* * *

Jeśli dozorcą została ustanowiona przez Dyrekcyę osoba obca, a nie sam właściciel, kto za czyny bezprawne takiego dozorcy jest odpowiedzialnym?

Zdawałoby się, że odpowiada za niego ten, kto go ustanowił. Ze względu jednak, że dozorcy takiemu Ustawy nadają charakter

dozoru sądowego (§ 100 i art. 256), że wierzyciele lub właściciel mogą żądać zmiany osoby dozorcy, że Towarzystwa, ustanawiając dozór, wykonywują tylko przysługujące im prawa, że ustanawiając go, mają na celu zabezpieczenie majątku od zniszczeń i ustanawiają dozorcę nie dlatego, aby je zniszczył, lecz aby nad niemi czuwał, to Towarzystwa te nie mogą być odpowiedzialnemi za *osobiste* nadużycia, jakich taki dozorca mógłby się dopuścić. On więc sam tylko osobiście do odpowiedzialności mógłby być tylko pociągniętym. W tym duchu zapadł też wyrok w Izbie Sądowej (7 września 1889 roku), który wygłosił zasadę, że nawet w zwykłych egzekucyach sądowych, odpowiedzialność, ciążąca na dozorcy, nie ciąży na egzekwującym (p. 1263 Zbioru Jurisprud. Karpińskiego), „że z wyraźnej osnowy art. 1016 i 1017 Ustawy wynika, iż osobą odpowiedzialną za całość zajętego majątku jest wyłącznie dozorca i ani z przytoczonych artykułów, ani z ogólnych zasad o odpowiedzialności, w wypadkach przez prawo wskazanych, jednych osób za drugie, nie można wyprowadzić wniosku o odpowiedzialności egzekwującego za czynności dozorcy zajętego majątku".

Jurisprudencya jednak, jak wiemy, częstym zmianom ulega i inne pojęcia pod tym względem w sądach zapanować mogą, jak tego liczne były już przykłady. Przedmiot więc ten powinien był być rozstrzygniętym w drodze prawodawczej, szczególniej w Ustawie Tow. Kred. Ziemskiego, gdzie z natury rzeczy częściej, niż w Towarzystwach Miejskich, Dyrekcye muszą zaprowadzać nadzór nad dobrami [1]).

* * *

Czy ustanowienie przez Towarzystwo dozorcy pozbawia właściciela zarządu majątkiem? Prawo nigdzie nie określa szczegółowo, jakie to są prawa i obowiązki dozorcy Towarzystwa lub sekwestratora sądowego. Nigdzie nie jest rozstrzygniętem, czy *sekwestr* pociąga za sobą pozbawienie dalszego zarządu właściciela czy nie, czy dozór tych następstw za sobą nie prowadzi? Mimo jednak braku takich przepisów (jakie posiada prawodawstwo pruskie), trzeba przyjść do tego przekonania, że z natury rzeczy dwóch zarządów, przeciwne mających dążenia, w jednym i tym samym majątku być nie może, bo zarząd byłby niemożebnym; zatem wyznaczenie Tow. Kred. Ziem. dozorcy szczególnego, a w Tow. Miejskiem, dozorcy z mocy § 100 Ustawy, pociąga ipso facto usunięcie właściciela od wszelkiego zarządu. Tak samo rzecz tę pojmują sądy, wyznaczając sekwestratorów danych majątków. (Gdyby nawet przy zbiegu pewnych okoliczności, dozorca przez Tow. Kred. ustanowiony, nie był w możności zapobieżeniu niszczenia majątku, Towarzystwo miałoby prawo zwrócić się do sądu z żądaniem wyznaczenia sekwestratora sądowego i wprowadzić go do majątku przy pomocy komornika sądowego).

---

[1]) W zamierzonej Ustawie T. K. Z., ułożonej w r. 1883, chciano stanowczo wszelką niepewność przeciąć w słowach: „Towarzystwo z tytułu dozoru nad dobrami do odpowiedzialności przez osoby trzecie pociąganem być nie może". To zdawało się władzy prawodawczej zbyt bezwzględnem. Wykreślonem więc zostało i nie weszło do nowej treści teraźniejszego art. 257 Ustawy z r. 1888. Obecnie więc Tow. Kred. Ziem. znajduje się pod tym względem w przykrzejszem położeniu i w stanie większej niepewności i zależności od jurisprudencyi, niż to było przed rokiem 1888.

LXXV. Dzierżawy.

§ 101. Od chwili ogłoszenia niniejszej Ustawy, żaden z lokatorów nieruchomości pod bezpieczeństwo Towarzystwu poddanych, nie może się zasłaniać zapłatą właścicielowi komornego z góry za czas przewyższający pół roku.

Dzierżawcy i zastawnicy całej nieruchomości, lub pewnej jej części, obowiązani są wnosić przypadające Towarzystwu raty na równi z właścicielami nieruchomości. Wszelkie przeciwne temu umowy, w stosunku do Towarzystwa nie mają znaczenia. (Łączne §§ 9 i 91 Ust. miejs., art. 128, 214 ad 7 Ust. T. K. Z. 1888) [1]).

* * *

Z odczytania tego przepisu widzimy, że Ustawa Tow. Kred. Miejskich w *zasadzie* uznaje ważność wszelkich najmów, dzierżaw i zastawów. Sama sprzedaż nie niweczy ich wcale. Wedle zaś art. 214 ad 7 Ust. Tow. Kred. Ziem. z 1888 r. są one nieważne z samego prawa; sprzedaż je znosi i prawom nabywcy z przetargu w niczem szkodzić one nie mogą. Różnica ta zapatrywania się dwóch Ustaw na najmy i dzierżawy jest łatwą do zrozumienia. Dom miejski tylko przez najmowanie go i wydzierżawianie dochód przynosić może. Przeciwnie, ten sposób użytkowania z dóbr ziemskich nie jest koniecznością, nie jest prawidłem ogólnem. Właściciel sam bez uciekania się do najmów i dzierżaw użytki z roli ciągnąć może i w większości wypadków tak też bywa. Dzierżawca więc na wsi wyjątkiem, w mieście zaś, warunkiem nieodzownym dla zapewnienia sobie dochodów. Dlatego też Ustawa Tow. Miejskiego troszczy się tylko o to, aby dzierżawy te większe lub mniejsze w niczem nie przeszkadzały Tow. Kred. Miejs. w poborze rat. Oto cel główny. Dlatego też przepis ten § 101 stosowanym być winien nawet w tym razie, gdy Tow. Kred. Miejskie nie korzystało z dozwolonego mu w § 9 zażądania pierwszeństwa przed wpisami o dzierżawach w dziale III Wykazu hypotecznego zamieszczonymi.

* * *

W pierwszej części tego paragrafu postanowioną została zasada: że lokator nie może się zasłaniać zapłatą komornego za czas dłuższy jak pół roku. Czy stanowi to prawo ogólne, na które powoływać się mogą wszyscy wierzyciele, czy też tylko prawo to przysługuje samemu Tow. Kred.? Trzeba uznać, że jest to prawo ogólne, na które

[1]) Paragraf 101 Ustawy Tow. Kred Miejskich niewłaściwie włączonym został do przepisów egzekucyjnych, bo nie stanowi nic takiego, coby z egzekucyą miało jakiś związek. Przepis ten właściwsze znalazłby dla siebie miejsce w części ogólnej, to jest w rozdziale I-szym.

wszyscy powoływać się mogą, t. j. tak Towarzystwo, jak nabywca, jak i wierzyciele, jeśli tylko dana nieruchomość pożyczką Tow. jest obciążoną. Widocznie bowiem nietylko dla dogodności Tow. przepis ten postanowionym został, lecz jest to pożądanem dla całego społeczeństwa, aby zapobiegać obniżeniu wartości domu w danej chwili przez wyczerpanie z niego na długie lata dochodów naprzód i odstręczanie przez to nabywców. Towarzystwo dochodzeń swoich do dochodów nie zwraca i aresztami ich nie obciąża. Przynajmniej Ustawa nic nie mówi o takim sposobie poszukiwania należności, choć zobaczymy zaraz, że prawo to Towarzystwu przysługuje. Z postanowienia więc Ustawy, zamieszczonej w Dzienniku praw i stanowiącej prawo, które wszyscy znać powinni, wynika, że najmujący pomieszczenie w domu, obciążonym pożyczką Towarzystwa Kredytowego, ani względem Towarzystwa, ani wierzycieli właściciela, nie może się zasłaniać zapłatą komornego za czas, przekraczający pół roku czasu, bo winien był wiedzieć o przepisie § 101 Ustawy, będącej prawem ogólnie obowiązującem.

* * *

Druga część tego § 101 zawiera doniosłe bardzo rozporządzenie, bo stawia na równi obowiązki właściciela z obowiązkami zastawników i dzierżawców odnośnie do Towarzystwa. Zarówno jedni jak drudzy są oni obowiązani wnosić przypadające Towarzystwu raty; „przeciwne temu umowy w stosunku do Towarzystwa nie mają znaczenia". Stąd wniosek konieczny: że jeśli skutkiem niepłacenia raty, nieruchomość w drodze przymusowej zostaje sprzedaną, to sprzedaż ta niszczy prawa właściciela do własności i *niszczy także prawa zastawników i dzierżawców do czasowego posiadania tej nieruchomości*. Z ich winy nastąpiła sprzedaż, bo nie spełnili ciążących ich obowiązków i doprowadzili do sprzedaży nieruchomości. Z chwilą więc tej sprzedaży prawa ich za ustałe uważać należy; nie mogą one odżyć względem nowonabywcy. Oni zaś sami, jak to przewiduje § 91 (art. 2) ulegają usunięciu z nieruchomości, wraz z wywłaszczonym właścicielem. Bezwątpienia byłoby lepiej, gdyby to było wyraźnie wyrzeczonem, tak jak wyrzeczonem zostało w art. 214 ad 7 Ust. T. K. Z., który stanowi, że *„sprzedaż niweczy prawa"* dzierżawców, zastawników lub użytkowników. Lecz ta sama *ratio legis*, te same skutki wywołać może tu i tam.

Byłoby wszelako pożądanem, dla usunięcia wszelkich wątpliwości i nieporozumień, aby Tow. Kred. Miejskie przy samem udzielaniu pożyczek, w duchu § 9 swej Ustawy, żądały *przedewszystkiem* ustąpienia pierwszeństwa dla swych pożyczek z wszelkiemi wpisami już istniejących dzierżaw i zastawów w dziale III Wyk. hyp. (co jest równoważnem z ich unicestwieniem względem Towarzystwa i nabywców ze sprzedaży przez Towarzystwo prowadzić się mającej). *Następnie* zaś aby jednocześnie w tymże dziale zastrzegły że: „do czasu ostatecznego umorzenia pożyczki, właściciel nie ma prawa oddawania swej nieruchomości w zastaw lub dzierżawę na dłużej, jak np. na rok jeden.

Takie zastrzeżenie usunąć by mogło jeszcze inną napotykaną dziś trudność: jak rozumieć wyrażenie § 101 o dzierżawie lub zastawie *„pewnej części"* nieruchomości? To rzecz bardzo trudna czasami do rozstrzygnięcia. Jakie to pomieszczenie z ilu pokoi złożone ma stanowić tę *pewną część*, z której użytkowanie pociąga za sobą obowiązek

płacenia rat Towarzystwu należnych? Czy najmujący np. trzy mieszkania na jakiś zakład przemysłowy najął *część* domu, czy też tylko trzy mieszkania? W zastrzeżeniu powyższem wszystko to mogłoby być omówionem.

LXXVI. Niezwykły rygor.

Dawna treść:

§ 102. Jeżeliby, skutkiem zwłoki w wykonaniu przepisanych w niniejszej Ustawie środków egzekucyjnych lub z jakiejbądź innej przyczyny, przed sprzedażą w drodze licytacyi nieruchomości Towarzystwu pod bezpieczeństwo poddanej, nadszedł termin drugiej obowiązkowej raty, w takim razie, prócz zapłaty całkowitego niedoboru, wymaganym będzie bezwarunkowo zwrot $^1/_{10}$ części całej udzielonej przez Towarzystwo pożyczki, która dochodzoną będzie bezzwłocznie, wraz z zaległością i karami, środkami egzekucyjnemi, postanowionymi w niniejszej Ustawie. (Łączne §§ 18 i 113).

Nowa treść w Ustawach Tow. Kred. w Warszawie i Lublinie od roku 1909/10:

§ 102. Jeżeliby, skutkiem zwłoki w wykonaniu przepisanych w niniejszej Ustawie środków egzekucyjnych, lub z jakiejbądź innej przyczyny, przed sprzedażą w drodze licytacyi nieruchomości Towarzystwu pod bezpieczeństwo poddanej, nadszedł termin drugiej obowiązkowej raty, Dyrekcya, prócz zapłaty całkowitego niedoboru, ma prawo domagać się zwrotu $^1/_{10}$ części całej udzielonej przez Towarzystwo pożyczki, która w takim razie dochodzoną będzie wraz z zaległością i karami środkami egzekucyjnymi, postanowionymi w niniejszej Ustawie, nie inaczej jednak jak za poprzedniem zatwierdzeniem przez Komitet Nadzorczy zapadłego w tej mierze postanowienia Dyrekcyi (5, 18) [1].

* * *

Do trzech przyczyn, które skutkują wedle Ustawy Tow. Kred. Miejskich cofnięcie udzielonej pożyczki w całości lub części, § 102

[1]) W Ustawie Łódzkiej, Siedleckiej (Zbiór Praw 1908 II № 78 art. 703), Częstochowskiej (Zbiór Praw 1910 № 36 art. 309) i Piotrkowskiej (Zbiór Praw 1910 II № 76 art. 663) § ten został zupełnie wykreślony.

dodaje jeszcze jedną (nieznaną w Tow. Kred. Ziemskiem). I tak: Wedle § 18 cofnięcie pożyczki może nastąpić w 2-ch wypadkach: albo wrazie zmniejszenia się dochodów z nieruchomości, albo wrazie zmniejszenia sumy, na jaką zabudowania były dotąd ubezpieczone. Wedle § 113, uszkodzenie przez ogień lub wypadki losowe, też same skutki pociągnąć za sobą może. Wobec więc tych §§ Ustawy zdawałoby się, że po za temi istotnie słusznemi przyczynami, wzniecającemi poważne obawy, co do zmniejszenia się wartości nieruchomości, innych być nie może.

Paragraf 102 przekonywa nas jednak, iż układający Ustawę dla Tow. Kred. Miejskich wynaleźli jeszcze inną przyczynę. Samo dopuszczanie zaległości w opłacie 2-ch rat dostatecznym jest powodem, aby cofnąć $^1/_{10}$ część udzielonej pożyczki, bez względu na stan nieruchomości, bez względu na jej dochody! Rygor to tem sroższy, że w wypadkach, przewidzianych w §§ 18 i 113, zależy od uznania Władz Towarzystwa żądać częściowej spłaty pożyczki lub nie żądać. Tutaj zaś, wedle pierwotnej treści tego §, choćby Władze Towarzystwa uznawały zupełną zbyteczność cofnięcia $^1/_{10}$ części pożyczki, *muszą to zrobić*, bo Ustawa nie pozostawiła tego ich uznaniu, lecz *wymaga* tego *„bezwarunkowo”*. Rygor ten w Tow. Kredyt. Cesarstwa nie był i nie jest znanym. Trudno zrozumieć jego cel i powód ustanowienia u nas! Jest on wysoce niesłusznym i niczem usprawiedliwić się nie daje. Stosowany zaś być musi z całą bezwzględnością i przyczynić się może do skrzywdzenia wierzycieli i właściciela. Chwilowe zachwianie się jego spraw, chwilowy zastój w mieście, jakieś nadzwyczajne wojenne lub inne wypadki, byle tylko kilka miesięcy trwały i wstrzymały wszelkie wogóle wypłaty, wywołują zastosowanie tego rygoru! Jeśli jednak dom jego w tym stanie zaległości zostanie sprzedany, to kara ta dotyka zupełnie niewinnego nowonabywcę, który jeszcze żadnej zaległości nie mógł się dopuścić, a tymczasem karę za to ponosi. Było więc to zupełnie bezcelowem odstręczaniem nabywców od kupowania domów, pożyczką Towarzystwa Miejskiego obciążonych, a które w opłacie 2-ch rat zaległy. Ze względu więc na srogość i niesprawiedliwość tego rygoru, ze względu, iż stanowił on wyjątek od zasady przez § 13 postanowionej, co do czasu trwania pożyczki, należało § 102 jak można najściślej tłómaczyć, ścieśniając możebnie jego zastosowanie, o ile się to dało wobec jego treści.

Przedewszystkiem czas nadejścia płatności „drugiej obowiązkowej raty” należało odsunąć jak najdalej, a zatem do zwykłego miesiąca płatniczego (kwietnia i października jak w Warszawie), należało jeszcze dodawać trzy miesiące ulgowe, t. j. te trzy miesiące zwłoki dozwolonej, o której mówi § 77 i przed upływem których kroki egzekucyjne rozpoczętemi być nie mogły, skutkiem tego bezwarunkowa wymagalność raty kwietniowej liczyć należało od d. 1 sierpnia, a raty październikowej od d. 1 lutego następnego roku. W ten też sposób pojęły znaczenie wyrazów „nadejście terminu drugiej obowiązkowej raty” połączone Władze Tow. Kredyt. m. Warszawy na posiedzeniu z dnia 1 grudnia 1871 r. Postanowiły one przy stosowaniu § 102 Ustawy trzymać się następującej wykładni: a) że przez ten termin rozumieć należy dzień ostatni czwartego miesiąca po dniu 1 kwietnia i 1 października, w tym bowiem dniu jest już nieodzowny obowiązek płacenia pod rygorem sprzedaży; b) że dłużnik, płacący w dniu licytacyi, lecz przed przybiciem, wszystkie zaległe raty, od obciążających jego nieruchomość pożyczek kary i koszta, nie może być obowiązany do

zwrotu $^1/_{10}$ części pożyczki, o której wzmiankuje § 102 Ustawy; c) że nowonabywca na licytacyi zwraca $^1/_{10}$ część pożyczki tylko o tyle, o ile licytacya nastąpiła po upływie terminu obowiązkowego drugiej raty, t. j. respective po dniu 19 (31) stycznia i 19 (31) lipca.

Bez tego wyjaśnienia należałoby w każdej sprzedaży żądać zwrotu $^1/_{10}$ części pożyczki! To słuszne wytłomaczenie ówczesnego § 102 stało się wielkiem dobrodziejstwem dla zalegających w opłacie.

Gdy przychodziło do obliczania tej $^1/_{10}$ części pożyczki, to znów tłómacząc ten przepis jak można najmniej uciążliwie, przyjęto te zasady: a) że z pożyczki w Wyk. Hyp. zabezpieczonej musi być wykreśloną jej *nominalna* $^1/_{10}$ część; b) że ta nominalna $^1/_{10}$ część będzie oznaczoną podług stanu umorzenia, w jakim pożyczka w chwili sprzedaży znajdowała się; że więc jeśli np. z pierwotnej pożyczki 10,000 pozostawało do umorzenia 6,000 rb., to nowonabywca płacąc 600 rb. gotowką lub listami zastawnemi dopełni ciążącego go w § 102 Ustawy obowiązku i Towarzystwo mogło odkreślić z *nominalnej* pożyczki nominalnych 1000 rubli; c) że przy dokonywaniu tej spłaty uwzględnić należy przepis § 17 Ustawy co do możliwości spłaty tylko w okrągłych setkach, a mogące przypadać do spłaty końcówki winny być uiszczone w gotowiznie. Ta gotowizna, ma się rozumieć, dołączała się do funduszu najbliższego losowania.

Sprzedaż dokonana na drodze sądowej następstw tych mieć nie może, bo § 102 tylko do do dochodzeń przez Towarzystwo prowadzonych stosowanym być powinien, jak o tem jego osnowa poucza. Uznały to połączone Władze Tow. Kredyt. m. Warszawy na posiedzeniu z d. 14 (26) listopada 1883 r. i uwolniły od spłacania $^1/_{10}$ części pożyczki nowonabywcę nieruchomości sprzedanej w drodze sądowej, choć w dacie jego nabycia więcej jak dwie raty należały się Towarzystwu.

* * *

Paragraf 102 nie należy do paragrafów, nad wykonaniem których Wydział Hypoteczny z urzędu czuwać winien (§ 97), a zatem niewymaganie tej spłaty przez Dyrekcyę żadnych prawnych następstw mieć nie może. Izba Sądowa Warsz. (dep. III wyrok z d. 16/28 czerwca 1892 r.) wypowiedziała bardzo stanowczo to zdanie. Odmówiła bowiem unieważnienia sprzedaży domu w Kaliszu z powodu niezapłacenia przez nabywcę tej $^1/_{10}$ części pożyczki, przywodząc w motywach: że „nieuiszczenie $^1/_{10}$ części całej pożyczki, nie pociąga za sobą nieważności sprzedaży, lecz winno mieć następstwem ściągnięcie odpowiedniej kwoty za pomocą środków egzekucyjnych. Zresztą i co najważniejsza, jedynie tylko Towarzystwo mogłoby powoływać się na niewykonanie w taki sposób warunków sprzedażnych".

Co jest tutaj rzeczą najosobliwszą, to mianowicie ta okoliczność, iż ustawodawca stanowiąc ten przepis, zupełnie inaczej pojmował jego doniosłość i *cel główny*. Jak się bowiem wyraża Minister Skarbu w przedstawieniu swoim do Rady Państwa z d. 1 listopada 1869 r. № 9928 przepis ten ma na celu: ulatwienie dochodzenia powstałych w ciągu postępowania sprzedażnego zaległości, skrócenie go; aby Tow. nie było zmuszonem rozpoczynać nowego postępowania o te nowe zaległości. Oto dosłowne brzmienie odnośnego ustępu z tego przedstawienia: „Przepis ten wprowadzonym został do zamierzonej Ustawy w celu skrócenia postępowania egzekucyjnego i w celu przynaglenia dłużnika do zapłacenia zaległości przed nastąpieniem terminu następnej raty, gdyż inaczej przez zapłatę zaległości z jednej tylko raty w tym czasie, gdy już nadszedł termin zapłaty drugiej raty, ustałoby dotychczasowe dochodzenie (?) i Towarzystwo znalazłoby się w konieczności zarządzić nowe postępowanie sprzedażne (?) oddanego mu w zastaw majątku i rozpoczynać je znowu od początku..." Mimowoli nasuwa się tu pytanie, że jeśli taki był cel tego przepisu, to pojąć nie można co za łączność z tym celem ma rygor płacenia $^1/_{10}$ części pożyczki przez nowonabywcę a nie przez dłużnika! Jakim sposobem ta groźba może powstrzymać dłużnika od dopuszczenia zaległości 2-ch rat? Trzeba chyba przyjść do tego przekonania, że ustawodawca nie dopowiedział tego co powinien był tutaj powiedzieć i co jako tako tłómaczyłoby tę groźbę, a mianowicie: że jeżeli właściciel danej nieruchomości tak znacznej dopuszcza się zaległości, to widocznem się staje, że nieruchomość ta z tych lub innych powodów nie daje odpowiednich dochodów i dla tego pożyczka na nią udzielona i raty od niej płacone winny uledz zmniejszeniu.

Lecz jeśli ustawodawca powodował się temi względami, to nie zauważył ich bezskuteczności, bo bezzasadność ówczesnego rozporządzenia § 102 okazuje się jeszcze i z tego, że przepis ten nie stanowi wcale, aby dłużnik, który przez swoje opóźnienie wywołał zastosowanie do siebie tego rygoru, nie mógł otrzymać napowrót zwróconej przez siebie Towarzystwu kwoty jako pożyczki nowej, odnowionej, lub dodatkowej! Tow. Kred. m. Warszawy robiło jednak w tym względzie pewne trudności i wobec zmniejszenia się pożyczki o $^1/_{10}$ część nie dopuszczało jej odnowienia w pierwotnej wysokości! Nie jest to zgodnem z zasadami odnawiania pożyczek przez § 108 ustanowionemi, które rozróżnienia żadnego nie czynią, w jaki sposób i dla czego pierwotna pożyczka w pewnej części umorzoną została. Obok tego nowy właściciel może spłacić całą dawną pożyczkę i natychmiast zażądać nowej w dawniejszej wysokości.

* * *

Co do sposobu urzeczywistnienia tego rygoru w warunkach sprzedażnych, w r. 1901 w Warszawie ułożonych, w § 4 postanowiono, że „gdyby w ciągu postępowania sprzedażnego nadszedł termin poszukiwania drugiej raty Tow. przynależnej, t. j. gdyby licytacya miała mieć miejsce po dniu... postępowanie, to będzie w dalszym ciągu prowadzonem, o nowym tylko terminie sprzedaży będą wręczone nowe zawiadomienia i poczynione nowe ogłoszenia, stosownie do §§ 81, 82, 83 i 86 Ustawy Towarzystwa; nabywca zaś na nowej licytacyi, stosownie do §§ 102 i 17 Ustawy, obowiązanym będzie, oprócz zaległości Towarzystwu przypadających (§ 2 warunków), zwrócić $^1/_{10}$ część nominalnej pożyczki, t. j. rubli... Skutkiem tego raty odpowiednio zmniejszone zostaną, a nowonabywca mocen będzie przy przepisaniu tytułu własności spłaconą $^1/_{10}$ część pożyczki z hypoteki wykreślić. Świadectwo Dyrekcyi wykaże, jaka w tym razie suma przypadnie do potrącenia z szacunku" [1]).

* * *

[1]) Po dokonaniu spłaty tej $^1/_{10}$ części pożyczki, sporządzoną zostaje nowa tabela umorzenia na zmniejszoną w ten sposób pożyczkę i takowe doręcza się nowonabywcy.

Wszystkie nasze Towarzystwa uznawały przepis § 102 za wielce niedogodny. Rzecz ta rozpatrywana była na dwukrotnych zjazdach Tow. Kredyt. Miejsk. odbytych w latach 1905 i 1908 w Petersburgu. Oba te Zjazdy pogląd ten na § 102 podzieliły. (Prace Zjazdu I część str. 116). Skutkiem tego Towarzystwa nasze, jedne wystąpiły o zupełne zniesienie tego paragrafu i pozyskały to; inne poprzestały na zaprowadzeniu w nim tylko pewnej zmiany (Lublin, a za nim Warszawa), a mianowicie, że zwrot $^1/_{10}$ części pożyczki będzie wymagany nie *bezwarunkowo* jak dotąd, lecz podług uznania Dyrekcyi (a raczej władz połączonych w duchu § 18 Ustawy). Jeśli więc Towarzystwo będzie uważało, że stan wystawionej na sprzedaż nieruchomości znacznie się pogorszył, że nie przedstawia już ona dostatecznego zabezpieczenia pożyczki, to zażądać może powyższego zwrotu. Jednem słowem wyrażenie § 102 „*wymaganem będzie bezwarunkowo*, zastąpiono wyrażeniem: „*Dyrekcya ma prawo wymagać*" (o czem przed sprzedażą należy uprzedzić zgłaszających się nabywców). Ta częściowa zmiana § 102 jest więcej pożądaną, gdyż zupełne zniesienie pozbawiałoby Towarzystwo możności stosowania go do właścicieli, wytwarzających bezzasadne spory sądowe tylko dla zwłoki.

Trzeba jednak przyznać, że rygor zastrzeżony w § 102 oddał naszym Towarzystwom pewne ważne usługi: niedopuścił bowiem do przedłużenia postępowań sprzedażnych i odkładania sprzedaży, co jak wiemy smutne wywołało następstwa w Cesarstwie. Władze naszych Towarzystw, aby nie ściągnąć na nabywców rygoru § 102, dążyły do tego, aby przed nadejściem wymagalności drugiej raty załatwić wszelkie przedwstępne czynności i dokonać sprzedaży; spieszyły się więc, aby po dopuszczonej zaległości, nieruchomość już w 9-ym miesiącu była sprzedana. Ten pośpiech i ta *pewność* prędkiej sprzedaży zalegającej nieruchomości niewątpliwie przyczyniły się do zwiększenia zaufania do naszych listów, szczególniej w pierwszych czasach.

Jak więc te rzeczy ułożą się po zniesieniu tego rygoru? Czy Dyrekcye w swej względności dla stowarzyszonych nie odstąpią od zasady dokonania postępowania sprzedażnego w ciągu 9 miesięcy?

Pewną znamienną pod tym względem wskazówką jest ułożona przez powyższe zjazdy „Ustawa normalna" dla Towarzystw Kredyt. miejskich. Po długich rozprawach, obradujący na obu tych zjazdach przyszli do tego przekonania, iż należy w samej ustawie oznaczyć czas maksymalny dla dokonania sprzedaży zalegającej nieruchomości, aby zapobiedz wszelkiej w tym względzie dowolności Dyrekcyi. Więc też postanowiono, że po dopuszczonej zaległości, nieruchomość najpóźniej w ciągu 6 miesięcy sprzedaną być musi. (Właściwie w ciągu 2-ch bo 4 miesiące są tam ulgowe). Podobne rozporządzenie i u nas byłoby pożądanem.

* * *

Przepis § 102 rozstrzyga *ubocznie* to pytanie, na kogo spaść po winny koszta unieważnionego przez Wydział Hypoteczny lub Izbę Sądowę postępowania z powodu niespełnienia lub złego spełnienia tej lub innej czynności? Zdawałoby się, że koszta te ponieść powinno Towarzystwo, jako winne temu. Tymczasem z § 102 wynika, że jest inaczej. Skutki zwłoki, wynikłej „z jakiejbądź przyczyny", spadają na nabywcę lub na właściciela, jeśli ten przy własności utrzymuje się, bo § 102 wyraźnie mówi, że w takim razie ściąganą jest nietylko $^1/_{10}$ część pożyczki lecz i cały niedobór z zaległością i karami. Tego pojmowania rzeczy za słuszne i sprawiedliwe uważać nie można.

LXXVII. Pomoc Władz Państwowych.

§ 103. Władze rządowe i członkowie miejscowego zarządu, obowiązani są bezzwłocznie zadość czynić wszelkim prawnym wymaganiom Dyrekcyi w sprawach Towarzystwa.

(Łączne art. 4 Ustawy T. K. Z. 188 art. 1137, 1581, 1584 U. P. S.).

* * *

Przepis ten ustanawia ogólnikowo dość nieokreślony obowiązek o zadośćczynieniu przez miejscowe władze wszelkim „*prawnym*" wymaganiom Dyrekcyi. Nietylko jednak Towarzystwu ale i każdemu pojedyńczemu obywatelowi danego społeczeństwa, to samo prawo przysługuje. Zawsze jednak zasada ta, w tak uroczysty sposób w samej Ustawie przez prawodawcę zaznaczona, przekonywa iż Towarzystwa Kredytowe, szczególniejszej choć nieokreślonej opiece władz polecone zostały. Odezwy ich powinny być *bezzwłocznie* załatwiane, jak mówi § 103, co już samo przez się ważny przywilej stanowi.

Możnaby zażądać od władz skarbowych i Wydziałów Hypotecznych zawiadamiania o zmianach własności, o zamierzonych lub dokonanych podwyższeniach czynszów wieczystych, o danie pomocy dla przeszkodzenia pustoszeniu lub znoszeniu bez dozwolenia Towarzystwa budynków i t. p. Wątpliwą jednak jest rzeczą, aby te żądania były uwzględnione przez obecne nasze władze. Tembardziej mogłaby spotkać nasze Towarzystwa Miejskie odmowa wobec tak nieokreślonych wyrażeń § 103. Kto to będzie rozstrzygał czy jest *prawnem* czy nie dane wymaganie Towarzystwa? Czy władze państwowe mają obowiązek zadość czynienia tym wymaganiom tylko przy dochodzeniu należności przez Towarzystwo czy i w każdym innym wypadku? Wątpliwości te wyradza zamieszczenie § 103 w Rozdziale o dochodzeniu należności zamiast w Rozdziale I w zasadach ogólnych.

W Tow. Kred. Ziem. chcąc nadać to szersze pojęcia pomocy ze strony Władz państwowych, podobny przepis zamieszczono w jednym ze wstępnych art. Ustawy z r. 1888 bo w art. 4. Obok tego nie nadano tym władzom sądzenia o tem czy wymagania Towarzystwa są *ściśle prawne* czy nie, lecz włożono na nie obowiązek wykonywania *ściśle* Ustawy Towarzystwa i udzielania bezwzględnie zależnej od nich pomocy. Artykuł więc ten stanowi:

„**Art. 4.** Władze i urzędnicy sądowi, notaryusze i *władze administracyjne* obowiązane są, w stosunkach z władzami Towarzystwa, wykonywać ściśle niniejszą Ustawę i udzielać tym władzom oraz ich delegowanym zależną od siebie pomoc".

Jest to o wiele jaśniejsze i bezwzględniejsze postanowienie a niżeli zamieszczona w § 103 naszej Ustawy.

Przebiegłszy tym sposobem przepisy o środkach dochodzenia należności Towarzystw Kredytowych, na zakończenie zastanowić się wypada nad pytaniem: Czy Towarzystwom tym przysługuje prawo użycia innych środków poszukiwań prócz tych, które w Ustawie są wskazane i które skierowane są wyłącznie do sprzedaży nieruchomości? Mianowicie zaś, czy służy im możność zwracania swych poszukiwań zamiast do samej nieruchomości do dochodów z niej?

Idąc za zasadą, że wszystko, co nie jest wyraźnie zakazanem, jest dozwolonem, trzeba przyjść do tego wniosku, że Towarzystwo, tak jak każdy wierzyciel, ma wolny wybór między środkami poszukiwań w Ust. Post. cyw. wskazanymi. W tem przekonaniu utwierdza i to, że przepisy sprzedażne, dla Tow. Kred. ustanowione, zawierają przepisy wyjątkowe, różniące się wielce od postępowania sądowego. Widocznie prawodawca chciał *tylko* w tych razach *ułatwić* zadanie Tow. Kredyt. i ustanowił dla nich wyjątkowo dogodne skrócone postępowanie. Co do innych więc środków dochodzenia należności, Towarzystwa te pozostały pod zwykłem dla wszystkich obowiązującym prawem; mogą zatem z nich korzystać, lecz spełniając warunki w Ustawie Post. Sąd. wymagane, t. j. pozyskując wyrok, zasądzający dochodzoną przez Towarzystwo należność i poddając się wszelkim wymaganiom tejże Ustawy

ROZDZIAŁ VII.

Szacowanie nieruchomości poddawanych pod bezpieczeństwo, odnawianie pożyczek i ubezpieczanie od ognia.

—ooo—

Cały ten rozdział jest skupieniem w jedną całość najróżnorodniejszych przedmiotów, niepozostających z sobą w żadnym istotnym związku. Cztery pierwsze paragrafy poświęcono przepisom o szacowaniu nieruchomości i trzy: 108, 109 i 110 (nie zwykłej obszerności) mówią o odnawianych i dodatkowych pożyczkach, zaś cztery ostatnie 111, 112, 113 i 114 dotyczą ubezpieczeń budowli od ognia. W jednym więc rozdziale aż trzy tak odmienne rzeczy są pomieszczone.

———

LXXVIII. Szacowanie nieruchomości (§§ 104, 105, 106).

§ 104. Przez oszacowanie winna być wykazaną, ile można najdokładniej stała wartość nieruchomości pod bezpieczeństwo poddawanej.

W tym celu, według uznania Towarzystwa, wyznacza się za każdym razem oddzielna do dopełnienia oszacowania Komisya, złożona z dwóch członków Towarzystwa i budowniczego.

(Łączne §§ 38 — 45).

* * *

Najodpowiedniejszem byłoby przepisy o oszacowaniu zamieścić razem z przepisami o wysokości pożyczek (§ 10). Ponieważ jednak tego nie zrobiono, więc trzeba pamiętać, że szacunek danej nieruchomości, ustanowiony podług zasad niżej zamieszczonych, wcale jeszcze nie przesądza u nas jaką będzie pożyczka przez Towarzystwo udzielić

się mająca. Prawodawca wskazuje tylko sposób zebrania pewnych danych, które rozważać i rozpatrywać będzie później Dyrekcya. Stosownie do §§ 10 i 23 Ustawy, Dyrekcya nie krępuje się wcale temi danemi, bo dla niej istnieją tylko dwie miary, których przekroczyć jej nie wolno, to jest: cyfra ubezpieczenia od ognia i 5-cio letni dochód.

Wiadomo jednak, jak ważną rzeczą, dla powagi każdego stowarzyszenia kredytowego, dla zachęcenia do kupna jego papierów jest pewność dla ogółu, iż dokładne oszacowanie i wykazanie istotnej wartości nieruchomości poprzedzać będzie każdą pożyczkę i że wedle tej wartości i tylko do pewnej jej wysokości pożyczka będzie udzieloną. To też § 104 stawia zasadę, iż oszacowanie winno mieć na celu wykazanie *stałej* wartości nieruchomości, to jest takiej, któraby, wedle wszelkich ludzkich danych *zawsze* niezmienną pozostała. Nie żąda jednak prawodawca jakiejś nadzwyczajnej dokładności niemożebnej tutaj, lecz żąda tylko *„o ile można"* najdokładniejszego oszacowania. Zapamiętawszy dobrze ogólną zasadę szacunku *dokładnego o ile można*, łatwo zrozumieć dalsze przepisy tego rozdziału i łatwo pojąć, że nie należy nadawać im bezwzględnie obowiązującego znaczenia. Ustęp drugi § 104, wbrew temu co powiedzianem jest w Ustawach dla innych miast w Cesarstwie, pozostawia zupełnie *uznaniu Towarzystwa* wyznaczenie lub niewyznaczenie oddzielnej za każdym razem Komisyi dla dopełnienia oszacowania. Za niezmiernie też ważną zasługę założycieli Towarzystwa Warszawskiego i tych, którzy układali jego Ustawy uważać należy, że zdołali pozyskać jej zatwierdzenie bez ustanowienia tych wielce niedogodnych i krępujących Władze Towarzystwa *stałych* Komisyj szacunkowych. Takie stałe Komisye, istniejące w Tow. Kred. Cesarstwa były tam przyczyną wielu złego. Podług § 80 Ustawy Towarzystwa Kredytowego m. S.-Petersburga, powtórzonego w Ustawie Moskwa w § 79, Komisye szacunkowe były tam wybierane na równi z Dyrekcyą Towarzystwa i jego Komitetem Nadzorczym przez Ogólne Zebranie Towarzystwa, w liczbie 15-tu osób, także na lat trzy. Komisya w ten sposób wybrana stawała się w istocie rzeczy samoistną Władzą wykonawczą w Towarzystwie, równą pod względem powagi dwóm innym, bo także z wyborów jak one pochodząca. Jakkolwiek w zasadzie podług § 87 Ustawy Tow. Kred. m. Petersburga § 86 Moskwy, Dyrekcya może wyrazić wątpliwość co do dokładności oszacowania i może wyznaczyć jednego z Dyrektorów dla sprawdzenia stanu rzeczy na miejscu, to jednak prawie nigdy się nie zdarzało. Zarządowi jakoś nie wypada powątpiewać o słuszności zdania równej sobie i niezawisłej od niego władzy, wyrażającej wedle § 36 „stanowcze" zdania co do tego czy oszacowany przez nią dom „może stanowić dostateczne zabezpieczenie dla udzielić się mającej pożyczki". Jak tu czynić zarzuty tak *stanowczo* wypowiedzianemu zdaniu? za które to zdanie odpowiadają członkowie Komisyi majątkowo, bo w razie niekorzystnej sprzedaży danej nieruchomości, winni zwrócić Towarzystwu poniesione straty (§ 74). Powątpiewanie o dokładności oszacowania mogłoby narazić Zarząd na różne zarzuty ze strony Ogólnego Zebrania, tembardziej zaś, że do takich Komisyi wybierano zwykle ludzi powszechnie znanych i lubianych. Lecz to popowszechne uznanie nie zawsze szło w parze ze znajomością rzeczy i bezstronnością. To też rzecz wiadoma, że Komisye te ustanawiały niezmiernie wysokie szacunki już to przez słabość charakteru, już to przez nieznajomość rzeczy, już to nie chcąc sobie zrażać swoich wy-

borców. Zdarzało się choć nie często, że zła wola i zmowa wchodziły tu także w grę [1]).

W nowszych ustawach miast Cesarstwa poczęto już oddalać się od zasad ustaw Petersburskiej i Moskiewskiej—odnośnie do tych Komisyi szacunkowych. I tak, wedle § 83 Ustawy Odeskiej, połączone Władze same wyznaczają biegłych do oszacowania z pośród stowarzyszonych. Wedle § 83 Ustawy Tyfliskiej, biegłych tych „wyznacza i uwalnia" Dyrekcya. Toż samo stanowi § 90 Ustawy Żytomierskiej. (Toż samo przyjętem jest we wszystkich Towarzystwach Kredytowych Nadbaltyckich). Do tego samego dążą inne Towarzystwa. W Usta-

---

[1]) Jak naucza szczegółowe sprawozdanie o nadużyciach, dołączone do ogólnego sprawozdania Towarzystwa Kredytowego S.-Petersburga za rok 28, (t. j. 1889/90) str. 15, wprowadzono tam do szacunków, jako rzecz zupełnie odrębną, wartość ozdob gipsowych, oddzielnie wewnętrznych i oddzielnie zewnętrznych. Tak np. w domu Mengdena szacowano na 40,000 rubli same ozdoby! W domu Kawelinowej każdy sążeń schodów oceniono po 500 rb., a wewnętrzne ozdoby oszacowano na 40,000 rubli! W domu Milewa wewnętrzne i zewnętrzne ozdoby oszacowano na 84 tysiące rubli! Gdzieindziej też same przedmioty dwukrotnie byli liczone. Ziemia pod budowlami, wbrew taksie przez Towarzystwo dla każdej części miasta ustanowionej, szacowała się bez porównania wyżej: np. w domu Michiejewa oszacowano ziemię po 15 rb. za sążeń zamiast po 2 rb. Przy przeszacowaniach dla dodatkowych pożyczek podwyższenie szacunku usprawiedliwionem było drobnemi przeróbkami lub przebudowaniami, np. w domach Krügera urządzeniem waterklozetów i wodociągów, chociaż urządzenia te już były zamieszczone w pierwotnem oszacowaniu. Obliczano przedmioty jeszcze nieużyte do budowy, lecz mające być użytymi. W wielu oszacowaniach często powtarzanem było wyrażenie, „że przy wydaniu pierwotnej pożyczki budowle były oszacowane jaszcze nie ukończone, obecnie zaś sporządzonym zostaje szacunek zupełnie podług dokładnych już opisów". Dochody znów domów tylko co postawionych i jeszcze nie najętych ustanawiały się w stosunku do ich przypuszczalnego szacunku. Dla oznaczenia tego dochodu wykazywano powierzchnię mieszkań większą niż była w istocie, a cyfrę ztąd otrzymaną mnożono przez inną zupełnie dowolną. Niekiedy znów zwiększenie dochodów usprawiedliwiano lepszym rozkładem mieszkań. Jak wiadomo w Petersburgu, ze względu na ostry klimat, ustalił się zwyczaj, iż domy przez właścicieli są opalane przy pomocy ogólnych ogrzewaczy i mieszkania najmują się już z opałem. Utrzymanie tych ogrzewaczy pociąga za sobą dość znaczny wydatek, który z dochodu powinien być potrąconym (wedle instrukcyi 15%) czego jednakże nie robiono i liczono dochód tak, jakby prócz komornego najmujący sam mieszkanie opalał. Tak np. w domu Mengdena w opisie domu jest mowa o tak zwanym piecu ogólnym do ogrzewania domu, a niema wzmianki o tem przy wykazywaniu dochodów z domu. Sprawozdanie za rok 1889/90 (Str. 17 n. raportu) stwierdza też, że Komisye szacunkowe przy każdem przeszacowaniu wykazywały zwiększenie się dochodu. Tak np. w pewnym domu (№ 138/40 na Newskim Prospekcie), w którym 6-cio krotnie przed sprzedażą przymusową sprawdzane były dochody i 6-cio krotnie dochody wykazywano na 7 do 9-ciu tysięcy rubli, w następnym potem roku Komisya szacunkowa dochód ten oznaczyła na 22,690 rb.! Skutkiem takich szacowań domy pozyskiwały ogromne pożyczki, od których rat nie były w stanie płacić i od r. 1881 Towarzystwo zaczęło się stawać nabywcą wystawionych na sprzedaż domów, tak, że w dniu 1 stycznia 1885 roku było właścicielem aż 201 domów. Dopiero w marcu 1890 r. zdołało Towarzystwo pozbyć się ostatniego z tych domów, ma się rozumieć, ze stratą. Strata ogólna, gdy ją w roku tym dokładnie obliczono dosięgła poważnej cyfry blizko 7 milionów 400 tysięcy rubli! (7,367,636 rb. 40 kop.). Ma się rozumieć, że na pokrycie tej straty wyczerpać musiano kapitał zasobowy, tak, że go zostało w roku 1890 na tak wielką ilość obligacyi, bo 182 przeszło milionów, zaledwie 617,302 rb. Za straty te byli odpowiedzialni poprzedni członkowie Zarządu i Komisyj szacunkowych. Lecz okazało się, że ich majątki nie wystarczają na pokrycie tak ogromnych sum. Nowe władze zdecydowały się na wytoczenie procesu tylko niektórym więcej odpowiedzialnym osobistościom, lecz bez wszelkiej nadziei odzyskania choćby części straty, jedynie dla zasady, aby wykazać nadużycia i zapobiedz im na przyszłość.

wie „normalnej" ułożonej dla Towarzystw Kredytowych Miejskich przez Zjazdy odbyte w latach 1905—1908 w tenże sposób zmniejszono władze Komisyi szacunkowych.

* * *

W Komisyach szacunkowych wedle naszych ustaw daje się przeważny udział samym stowarzyszonym, bo prawo stanowi, iż na jednego budowniczego będzie do niej należeć dwóch członków Towarzystwa. Jest tutaj bardzo właściwem powołanie do Komisyi właścicieli domów, jako lepiej znać mogących istotną wartość i dochodowość domów. Właściciel stowarzyszony więcej od budowniczych powinien być ostrożnym w oszacowaniu ze względu na możebną własną odpowiedzialność jaka spaść na niego może przy wysokiem oszacowaniu, a skutkiem tego udzielaniu zbyt wysokich pożyczek (§ 33).

W Łodzi, ze względu na szacowanie nieruchomości fabrycznych, które tam stanowią poważną liczbę, co wymaga wielkiej przezorności i znajomości stosunków, w instrukcyi z r. 1873/4 co do takich nieruchomości postanowiono, iż udział w Komisyi szacunkowej przyjmować będą dwaj członkowie bądź Dyrekcyi bądź Komitetu Nadzorczego. W „instrukcyi dla Komisyj sprawozdawczych" zatwierdzonej przez Władze połączone 18/31 marca 1910 r. Towarzystwo Łódzkie poszło jeszcze dalej i postanowiło (ad 1-m), że... do nieruchomości mieszkalnych, na które żądane będą pożyczki rubli 60,000 i wyżej, oraz *nieruchomości fabrycz-ych*, z sumą zażądanych pożyczek do rubli 30,000 włącznie, delegowanych będzie 3-ch członków Towarzystwa. Wreszcie do *nieruchomości fabrycznych*, z sumą zażądanych pożyczek wyżej rubli 30,000, delegowanych będzie 4-ch członków Towarzystwa.

W Kaliszu w Komisyach szacunkowych mają udział delegowani ku temu członkowie Dyrekcyi i Komitetu.

* * *

W uzupełnieniu przepisu § 104 ułożoną została w Towarzystwie Kredytowem m. Warszawy w d. 29 czerwca (11 lipca) 1870 r. pierwsza „dokładna i łatwa do stosowania" instrukcya co do zasad, jakie przy oszacowaniu przyjętemi być mają. Powrócimy do niej przy § 106. Instrukcya ta została przyjętą prawie w całości przez inne Towarzystwa. Tutaj tylko nadmieniemy, że prócz Komisyi ustanowionej przez § 104, Towarzystwo Warszawskie zaprowadziło dodatkowe środki dla przeświadczenia się możebnie dokładnie o istotnej wartości domu. Temi środkami jest przyjęcie zasady 1-o, że pracę Komisyi szacunkowej rozpoznaje jeszcze stale do tego przeznaczony *budowniczy rewident* i sprawdza szacunek podług zasad technicznych, jak również co do cen ziemi w danem miejscu. (W Łodzi i innych Towarzystwach rewidenci nie zostali ustanowieni). 2-o że po tem wszystkiem *stan ogólny* nieruchomości sprawdza delegat z pomiędzy członków Władz Towarzystwa wyznaczony (szczegóły pod § 106)[1]).

* * *

[1]) Co do wynagrodzenia członków Komisyi to w punktach 13 i 14 Instrukcyi Warszawskiej z r. 1870, a następnie w zasadach do instrukcyi z r. 1880 dołączonej ustanowionem zostało bardzo umiarkowane wynagrodzenie dla budowniczych. O wynagrodzeniu obywateli uczestniczących w Komisyi nie było mo-

§ 105. Przy dopełnianiu oszacowania nieruchomości, poddawanych pod bezpieczeństwo, bierze się na uwagę tak materyalna ich wartość jak i dochód roczny z tychże nieruchomości (Łączne §§ 106—107)).

* * *

Prawodawca postanowił w § 104, że musi być wykazaną stała wartość nieruchomości, tu zaś, w § 105 nakazuje brać pod uwagę nietylko *materyalną wartość*, ale i *dochód roczny*. W istocie „cena najmu jest... rzeczą najsilniej podlegającą wpływom czasu i miejsca... chwila jedna zwraca czasami wogóle cenę najmu w miastach tak nagle do upadku, że domy w jednej chwili przychodzą do połowy nieomal wartości... Każda nowo przeprowadzona linja drogi żelaznej niechybnie zmniejsza cenę najmu w kilku miastach, przez które dotychczasowy trakt handlowy przechodził; każda zmiana polityczna, jakiej kraje ulegają, ze stolic robi prowincyonalne miasta... zmienia drogi i kierunki handlowe, a tem samem nachyla cenę najmu ku upadkowi..." To więc „przemawia za nieprzyjmowaniem jej jako wyłącznej zasady przy taksacyi nieruchomości miejskich. Obliczając wartość domu podług jego procentności musimy dla tejże przyjąć pewną stałą stopę, aby przez jej pośrednictwo módz kapitalizować ów dochów na wartość domu. Takiej przecież ogólnej stopy.., dla wszystkich domów w mieście słusznie wystawić nie można. Jakaż bowiem byłaby słuszność, aby właściciel mający dom stary lub licho zbudowany i właściciel mający dom nowy i starannie stawiony, przypuszczać, że obaj jednakową cyfrę dochodów ciągną z swych nieruchomości, aby obaj po jednej stopie mieli też dochody kapitalizowane?" (I. Banzemer „Ogólne uwagi nad urządzeniem kredytu dla nieruchomości miejskich". 1862. Berlin). Oszacowanie więc w Towarzystwie Kredytowem Miejskiem „winno się opierać przedewszystkiem na *niezależnej* wartości przedmiotów zastawu"... czyli na taksie jego jako budynku i wartości placu *z uwzględnieniem tylko* dochodu (tamże). Za tem zdaniem poszedł ustawodawca; lecz nie ustanawia on żadnych zasad co do tego, o ile wartość na dochód i na odwrót dochód na

wy w instrukcyi z r. 1870 „w przekonaniu, że stowarzyszeni nie odmówią jeden dla drugiego obywatelskiej przyslugi". W późniejszym jednak czasie Władze Towarzystwa „mając na uwadze, że obywatele ci... nie raz wymawiali się od tej czynności, jako zabierającej im czas i narażający na pewne wydatki, zwłaszcza, gdy nieruchomość... znajdowała się w odleglejszym punkcie miasta... a nadto w przewidywaniu zwiększonych czynności przy przeszacowaniach... postanowiły... ustanowić małe wynagrodzenie dla obywateli, któreby stanowiło zwrot wydatków ponoszonych przez nich"... To też wedle późniejszych instrukcyj z roku 1880 delegaci w Warszawie poczęli pobierać za każdą czynność po rb. 3 od posesyj, których szacunek nie dochodzi 30,000 rb i po rb. 5 od nieruchomości przewyższających ten szacunek, a nawet po rb. 10, gdy na daną nieruchomość przyznaną zostanie pożyczka 50,000 rb. lub więcej. Wynagrodzenie to pokrywanem jest w połowie z kaucyi składanej przez stowarzyszonego, żądającego pożyczki, a w drugiej połowie z oszczędności na kosztach wygotowania listów i kuponów. (Str. 57. Zarys dzieł Towarzystwa Kredytowego m. Warszawy. 1896). Powyższa instrukcya przerobiona w r. 1910 i zamieszczona w przypisach do rozdziału I-go części I-ej — wynagrodzenie to podwyższyła dosyć znacznie: dla obywateli do 5, 10 i 15 rubli, dla budowniczych, mniej więcej o 15%.

wartość wpływać może. W działalności więc naszych Towarzystw, wobec niedomówienia Ustawy, ustalił się bardzo słuszny sposób pojmowania tego przepisu: że oddzielnie trzeba wykazywać bezwzględną wartość nieruchomości, a oddzielnie jej dochód. Wnioski zaś ztąd niech sama Dyrekcya Towarzystwa wyprowadza. (Następne też §§ 106 i 107 wskazują jak do wykazania jednego i drugiego dojść należy) [1].

* * *

§ 106. Materyalna wartość nieruchomości pod bezpieczeństwo poddawanej, dochodzi się przez sprawdzenie na miejscu planu zabudowań i sporządzanie opisu, oraz przekonanie się o stopniu trwałości i stanie budowli.

UWAGA. Za wskazówkę w tym razie może służyć oszacowanie dopełnione przy ubezpieczeniu budowli od ognia.

* * *

Paragraf ten, rozwijając zasady poprzedniego, nakazuje dla wykazania wartości rzeczowej danej nieruchomości sprawdzać plan zabudowań, sporządzać opis budowli i przekonywać się o ich trwałości i stanie. Żadnych prawideł szczegółowych Ustawa nie narzuca biegłym, pozostawia to ich rozumowi i uczciwości. Jedynie wskazuje im w uwadze pod § tym zamieszczonej, że, jeśli chcą *mogą*, ale nie *muszą*, posługiwać się oszacowaniem dopełnionem przy ubezpieczeniu budowli Jest to bardzo słusznem. Doświadczenie uczy, że żadne zbyt szczegółowe prawidła nie dają pewności, iż oszacowanie dobrze uskutecznionem zostało. Im dłuższe, im szczegółowsze one będą, tem więcej będą nastręczać istotnych powodów lub tylko pozorów do różnego ich tłomaczenia i pojmowania.

Zaraz w pierwszem roku swego istnienia Władze Towarzystwa Kredytowego m. Warszawy zajęły się ułożeniem krótkiej, bo tylko z 14 paragrafów złożonej, *instrukcyi „dla komisyj szacunkowych"*. Instrukcya ta choć bardzo treściwa, zabrała jednak ówczesnym Władzom Towarzystwa niezmiernie wi^e czasu i zużyła bardzo wiele ich pracy, jakby dla udowodnienia tej ,rawdy, że nic trudniejszego jak ułożyć rzecz dokładną, jasną, a treściwą Celem tej instrukcyi, jak objaśniają Władze w pierwszem swojem sprawozdaniu (str. 7), miało być

[1]) Czy z danych, nagromadzonych przez Towarzystwo Kredytowe, może każdy korzystać, akta przeglądać i wypisy z nich robić? Połączone Władze Towarzy.twa Kredytowego m. Warszawy (dnia 13/25 listopada 1872 r) uznały, „że dokume ıta oszacowania i opinje gromadzone w aktach Towarzystwa nie są przeznaczone do publicznego użytku, że nieograniczone dozwo enie przeglądania akt i robienia z nich wynotowań, mogłoby mieć niewłaściwe następstwa i dla tego postanowiorem zostało: a) że jedynie, w razie wystawienia nieruchomości na sprzedaż przez Towarzystwo, zaciągane być mogą z akt Dyrekcyi wiadomości potrzebne dla mających chęć kupna, b) że, oprócz tego wypadku, dozwolonem być może samym tylko właścicielom nieruchomości przeglądanie dokumentów przez nich złożonych i ich własnych nieruchomości dotyczących". Z tych to zasad, obecnie na podania samych tylko właścicieli wydaje się świadectwa o oszacowaniu danej nieruchomości przez Towarzystwo, jak np. dla oznaczenia opłat skarbowych przy sprzedażach nieruchomości i t. p. Takież same zasady co do przeglądania akt ustanowiły i inne Towarzystwa.

ujednostajnienie zasad oceniania nieruchomości, a to ze względu, że zwykle zdania co do wartości nieruchomości i zasad jej technicznego ocenienia, bywają bardzo rozmaite. Ponieważ członkowie Władz Towarzystwa nie uważali się za dosyć biegłych w tym względzie, więc Dyrekcya na posiedzeniu z d. 1/13 kwietnia 1870 r. postanowiła zaprosić do wygotowania tej instrukcyi „kilku z najstarszych, najdoświadczeńszych i powszechnie znanych budowniczych", którzy też w liczbie 3-ch pomysł takiej instrukcyi wypracowali i Dyrekcyi w dniu 22 kwietnia (4 maja) 1870 r. przedstawili. Władze Towarzystwa w staranności swej o dobro stowarzyszonych i o pewność dla nabywców listów zastawnych postanowiły przed zatwierdzeniem tej instrukcyi wypróbować ją w użyciu. W tym celu w dniach 11 i 21 maja t. r. wyznaczono kilkanaście Komisyj, z których każda miała sobie polecone wykonać kilkanaście oszacowań podług tej instrukcyi i przedstawić Dyrekcyi swe uwagi, jakie by się im przy tem nastręczały. Uwagi te były następnie bardzo szczegółowo rozebrane na dwóch posiedzeniach Dyrekcyi za przywołaniem do narad aż 12 najwybitniejszych budowniczych. Wskutek tych rozpraw zaprowadzono pewne zmiany i dopiero tak uzupełniona i poprawiona instrukcya przyjętą została przez Połączone Władze w dniu 29 czerwca (11 lipca) 1870 r. (Jest ona w całości wydrukowaną przy 1-em sprawozdaniu Towarzystwa—jako annex № 2-gi). Postanowiono przytem, że co lat 10 będzie przeglądaną i poprawianą. Po upływie pierwszych lat 10 Władze Towarzystwa, na wniosek Dyrekcyi, przystąpiły do tego pierwszego przejrzenia i upoważniły Dyrekcyę do ułożenia przy współudziale kilku zaproszonych ku temu budowniczych nowej instrukcyi. Do tej nowej instrukcyi „miały być również wprowadzone zasady szacowania nieruchomości, podlegać mających przeszacowaniu na zasadzie nowo uzupełnionego § 108 Ustawy, dozwalającego udzielać na nieruchomości pożyczki dodatkowe z przeszacowania w tych razach, gdy dochód i wartość nieruchomości podniosą się przynajmniej o $^1/_4$ część. (Str. 56. Zarys działalnosci Towarzystwa Kredytowego m. Warszawy. 1896). Przy tem Władze Towarzystwa wygłosiły bardzo słuszną zasadę, iż instrukcye tego rodzaju wiecznie niezmiennemi pozostać nie mogą wobec nabywanego doświadczenia i zmian w pojęciach: postanowiono zatem, że nowa instrukcya posługiwać będzie, tak jak poprzednia, na okres dziesięcioletni.

Po odbytych z 9 wybitnemi budowniczemi, jak Lilpop, Cichocki i in., szczegółowych naradach, wypracowana nowa instrukcya, zatwierdzona została przez połączone Władze Towarzystwa 7/19 października 1880 roku. Jednem z najważniejszych zmian w tej instrukcyi było uwzględnienie sposobu budowania. W tym celu wszystkie budowle murowane mieszkalne podzielono na 4 kategorye: A, B, C, D, stosownie do większej lub mniejszej staranności w budowie. Odrębne niższe ceny ustanowiono dla budowli niemieszkalnych, jak składy i fabryki [1]),

[1]) Co do fabryk—instrukcya uznaje je za ***budynki składowe***, ocenia je w tym stosunku, nie wprowadza do szacunku ani maszyn, ani urządzeń fabrycznych—choćby od ognia ubezpieczonych—(z ogólnego szacunku ogniowego wytrąca się suma, na którą są ubezpieczone). W Łodzi fabryki uważają się za fabryki i w obliczeniu nie szacuje się je jako skład, lecz podług odrębnych zasad. Za ***składy*** uważają się tam tylko w razie istotnego wyniesienia z nich maszyn (§ 15 Instr. z 5/17 X 1882), wartość jednak maszyn, tak samo jak w Warszawie, do ogólnego szacunku nie wlicza się.

a także dla drewnianych mieszkalnych i niemieszkalnych, jak również dla ogrodzeń, t. j. parkanów, sztachet i t. p. W opisie budowli zaprowadzono nowe rubryki, jak np. o ilości otworów, t. j. drzwi i okien i t. p.

Lecz po upływie nowych lat 10, a mianowicie w roku 1890 Władze Towarzystwa, na wniosek Dyrekcyi, uznały za właściwe przystąpić znowu do przejrzenia tej instrukcyi i do wprowadzenia do niej zmian, stosownie do nowego 10-letniego doświadczenia; nadto postanowiono ułożyć zasady szacowania budowli drewnianych, na które przed niedawnym czasem dozwolono Towarzystwu udzielać pożyczki. Czynność tą powierzono tym samym powyżej wymienionym dwóm budowniczym oraz p. Konstantemu Wojciechowskiemu. Przerobiona przez nich instrukcya została przyjętą i zatwierdzoną na połączonem posiedzeniu Władz Towarzystwa 1/13 września 1890 roku. Jednocześnie zatwierdzoną też została również poprawiona oddzielna instrukcya dla budowniczych, rewidujących operaty Komisyj szacunkowych. Zaprowadzono także pewne zmiany, dotyczące wynagrodzenia p.p. budowniczych i delegatów do szacowania nieruchomości wyznaczonych.

Instrukcya ta od poprzedniej z roku 1880 różniła się tylko w szczegółach, ale główne zasady i podziały domów na kategorye pozostały te same. Nowem było to, co dotyczy szacowania budowli drewnianych. Jedną z ważniejszych także zmian w niej zaprowadzonych jest zasada wygłoszona w punkcie 23, iż „cena gruntu (przy szacowaniu nieruchomości z powodu żądania pożyczek z przeszacowania) nie może być liczoną wyżej dwa razy ceny, przyjętej przy pierwiastkowej pożyczce. Była to ostrożność nie zupełnie zasadna, bo wartość gruntu w pewnych okolicach miasta w ciągu lat 10 może bardzo wysoko się podnieść. Instrukcya ta wymaga nadto od właściciela złożenia dokładnego i szczegółowego planu sytuacyjnego podług pewnej skali (art. 4), bo inaczej Komisya przez swego budowniczego (za wiedzą i z upoważnienia Dyrekcyi) sporządzić go nakaże, za oddzielnym za to wynagrodzeniem budowniczego.

Art. 5—10 instrukcyi wskazywał zasady szacowania:

I. Przestrzeni zajmowanej przez nieruchomość. Komisya, na podstawie sprawdzonego lub nowo sporządzonego planu, oblicza rozległość, wyszczególniając ile zajęto pod budowle, ile pod podwórza, ile na ogrody, ile na składy, ile stanowi przestrzeń nieużyteczna i t. p., lub też, stosownie do „zachodzącej potrzeby" i swego uznania, rozróżnia i różnie ocenia część licową, środkową i tylną (art. 5). Według poprzedniej z r. 1870 r. instrukcyi oznaczać należało wartość każdej części osobno i nadto przytoczyć z jakich powodów przyjęte zostały te a nie inne ceny. Pominięto to żądanie usprawiedliwieniu swego zdania, w nowej i następnych instrukcyach.

II. Co do budynków. W celu oszacowania technicznego budowli, Komisya winna sporządzić: 1-o opis każdej z nich na drukach, z Dyrekcyi dostarczonych. Opisy te winny być szczegółowe tak co do budowli mieszkalnych, jako też fabryk, składów i t. p. (art. 7). W opisie tym w 9 rubrykach oznaczało się: o ilu piętrach jest budowla, czy jest murowana czy drewniana, ile ma otworów na drzwi i okna, czy jest wystawioną na piwnicach, czy też bez piwnic, czy dachy w stanie dobrym czy nie, czem są pokryte, dachówką czy blachą i jaką? czy wiązania dachowe są zdrowe, czy nadpsute, czy sufity dobre, czy powyginane i popękane, w jakim stanie okna i drzwi, posadzki i schody? Czy piece do węgla czy do drzewa, z jakiemi drzwiczkami, z jakich kafli, w jakim są one stanie, jak również trzony kuchenne? czy

piwnice sklepione i suche, w jakim stanie mury, w jakim stanie w ogóle znajduje się budowla i jak prędko reparacyi wymagać będzie? Jakie wogóle jest utrzymanie budowli? 2-o. Oprócz opisu Komisya sporządza szczegółowe, techniczne, czyli *bezwzględne* oszacowanie budowli i znów na innym druku, na to przeznaczonym oznaczać winna średnią cenę jednego łokcia kubicznego muru na każdem piętrze, rozróżniając jednak co do tych cen 4 kategorye budowli mieszkalnych: A) Budowle mieszkalne ozdobne ze szczególną starannością wystawione, B) takież budowle starannie zbudowane, C) budowle mieszkalne zwyczajne z urządzeniem wewnętrznem *bez ozdób*, i, nakoniec, D) budowle mieszkalne oszczędnie budowane; przy uwzględnieniu co do każdej jej stanu: dobrego, średniego lub złego. Każda z powyższych kategoryj miała naprzód ustanowioną cenę łokcia kubicznego muru w tabelach (lit. B) Komisyom dostarczonych, aby uniknąć o ile można zbytecznej dowolności w tych cenach. Na podstawie powyższego oszacowania Komisya sporządzała przybliżony szacunek całej nieruchomości z wprowadzeniem do niego i wartości ziemi. Co do tej wartości panowała wielka dowolność: każda Komisya inaczej szacowała ziemię, nawet w sąsiadujących z sobą nieruchomościach. Z tego powodu Dyrekcya Tow. Warsz. postanowiła, że cenę ziemi sama będzie oznaczała. W tym celu Dyrekcya prowadzi spis ile i w jakim roku cenioną była ziemia w danej nieruchomości. Uwzględnia zwiększenie tej wartości z upływem czasu i ze względu na położenie nieruchomości np. narożne. Komisya szacunkowa, jeśli cenę przez Dyrekcyę jej podaną uważa za nieodpowiednią, powinna o tem wyraźnie nadmienić przy ustanawianiu ogólnego szacunku, ale sama ceny tej ani podwyższyć ani zmniejszyć nie może; dopiero Dyrekcya na posiedzeniu może to zrobić i inny szacunek nieruchomości ustanowić. (Ustęp 6 Instrukcyi z r. 1903). (Szacunek ogólny sporządza się na trzecim szemacie (lit. C) według wzoru ułożonego w Towarzystwie Kredytowem Warszawskiem w pierwszym roku istnienia Towarzystwa 1870/1 i utrzymanego w roku 1880 i 1890, w tym zaś ostatnim roku dodano tylko rubrykę: Wysokość ubezpieczenia). W tej części swej pracy Komisya szacuje cenę łokcia kubicznego każdej budowli, powołując się na plan i zaznaczając przytem jej stan, długość i szerokość, powierzchnię, wysokość od bruku do gzemsa, bryłowatość budowli. W oddzielnej rubryce mieszczą się wiadomości zebrane na gruncie o wszelakiego rodzaju służebnościach i wspólnościach, a więc „czy sąsiedzi nie użytkują z prawa przechodu, spadku wód z podwórz i dachów z prawa widoku na posesyę, czy posesya posiada swoje własne mury graniczne, czy też mury wspólne z sąsiadami, czy posiada tylko prawo użytku powierzchni ścian granicznych, należących do sąsiadów bez możności wznoszenia przy nich nowych budowli. Czy kanał miejski lub prywatny nie przechodzi przez posesyą i jakie są służebności i t. d. Następnie czy podatki w złożonem przez właściciela świadectwie Magistratu wykazane, mianowicie te: szacunkowy, podymne i opłata kwaterunkowa są oznaczone ze wszystkich istniejących budowli, lub też niektóre z nich, z powodu niedawnego ich wniesienia lub z innych przyczyn nie są jeszcze do opłaty pociągnięte, a w takim wypadku: o ile wzmiankowane podatki prawdopodobnie podwyższone zostaną po pociągnięciu do opłaty wolnych od nich budowli.

Nie dość na tem, po dokonaniu wszystkich tych czynności, po wykazaniu dochodów (o czem będzie mowa w następnym § 107), Komisya składa Dyrekcyi przy stosownem *przedstawieniu* powyższe opisy

i oszacowania. W przedstawieniu tem Komisya winna wyraźnie zaznaczyć jaka, według jej przekonania, jest *„wartość sprzedażna* nieruchomości, t. j. wiele za tą nieruchomość na wypadek sprzedaży można by otrzymać, przy uwzględnieniu mogącego nastąpić obniżenia wartości domów w ciągu okresu amortyzacyjnego". Przyznać jednak trzeba, że wydanie co do tej wartości tak stanowczego zdania może wywołać różne nieporozumienia (art. 12). Dla uniknięcia ich ustaliło się w Warszawie, iż maksymalna wartość sprzedażna równać się może najwyżej 10 razy wziętemu dochodowi brutto, ustanowionemu przez Komisyę szacunkową. Może jednak i na mniejszą sumę być oszacowaną, stosownie do miejscowych okoliczności. Cena ta zwykle w Warszawie jest wyższą od ceny technicznej danego domu, bo, jak wiemy, domy, wedle dochodu, nabywa się i sprzedaje. Po za Warszawą bywa inaczej. Tam zwykle cena techniczna jest wyższą od sprzedażnej, bo widocznie dochód z domów jest mniejszy jak w Warszawie. Przy wykładzie § 10 było wyjaśnionem jaką doniosłość, według instrukcyi w Warszawie, ma ta cena sprzedażna odnośnie do wysokości udzielić się mającej pożyczki, bo ta przewyższać nie może *połowy* tak szacunku technicznego jak i ceny sprzedażnej.

Powyższa Instrukcya zalecała Komisyi, aby „ze szczególną ogięnością" podawaną była cena nieruchomości fabrycznych i od r. 1890 drewnianych, aby zawsze „ściśle była objaśnioną czyli wymotywowaną". Od roku 1880 wymagane jest sprawdzenie na gruncie czy niema tam czasem budowli podanych w wykazach ubezpieczeń, a nieistniejących na gruncie, jakto często dawniej się zdarzało. Dyrekcya, jeśli uzna za potrzebne, może zażądać od Komisyi dodatkowych objaśnień lub uzupełnień (art. 12 instrukcyi). Ostrożność i ścisłość posunięto jeszcze dalej, bo ustanowioną została w Warszawie, jak o tem było już wspomniane przy wykładzie § 104, tak zwana *rewizya* szacunków, czyli przeglądanie jeszcze raz dokonanych przez Komisyę oszacowań „dla uniknięcia przytrafić się mogących pomyłek lub niedokładności, tudzież wykazania ścisłości obliczeń i właściwego zastosowania cen kubiczności"... (Str. 57 Zarys działalności Tow. Kred. m. Warsz. 1896). Czynność ta powierzoną zostaje wyłącznie ku temu wyznaczonemu budowniczemu, o tyle jednak, o ile Dyrekcya uzna tego potrzebę. Takim od lat 40-u w Warszawie jest p. Edward Lilpop, pod którego kierunkiem wszystkie dotychczasowe instrukcye są układane i ulepszane. Dla rewidenta od roku 1880 ustanowioną została oddzielna Instrukcya, o czem wyżej była mowa, wedle której winien on rewidować cały operat pod wzgledem rachunkowym i technicznym, oceniać czy dokonano go zgodnie z odnośnemi przepisami. Sprawdza więc plany, ceny techniczne i sprzedażne, słowem powtarza całą czynność Komisyi *nie schodząc jednak na miejsce*, chyba że na skutek jego uwag do tego upoważni go Dyrekcya.

Nie dość jednak było na tych ostrożnościach Władzom Towarzystwa Kredytowego m. Warszawy, w pierwszych latach istnienia Towarzystwa. Postawiono, więc że przed przyznaniem pożyczki, każda bez wyjątku nieruchomość, nieznana dokładnie członkom Dyrekcyi lub obecnym na posiedzeniu członkom Komitetu Nadzorczego, jeszcze raz oglądaną będzie na miejscu przez prezesa lub którego z członków Dyrekcyi „ażeby tym sposobem sprawdzić, czy w wiadomościach pod względem stanu i wartości budowli przez właściwą Komisyę dostarczonych nie zaszła pomyłka". Sposób ten postępowania do dziś dnia

jest ściśle przestrzeganym i przezorność taka, jak się okazało, na wielkie uznanie zasługuje.

Z powodu upływu w r. 1899 dziesięciolecia, na które Instrukcya z r. 1890 obowiązywała, Władze Towarzystwa, na wniosek Dyrekcyi, uznały za potrzebne przystąpić do przejrzenia jej i wprowadzenia zmian, nie wielkich zresztą, jakich potrzebę doświadczenie wskazało. Najważniejszemi było: podwyższenie ceny kubików murów i ustanowienie zasad co do szacowania urządzeń kanalizacyjnych. Uzupełnioną też została w podrzędnych szczegółach Instrukcya dla budowniczych rewidujących prace Komisyi i wprowadzono mało znaczące zmiany co do wynagrodzenia budowniczych. Instrukcye te zostały zatwierdzone 29 VII/10 VIII 1899 r.

Na skutek coraz szybszego wzrostu wartości budowli i ziemi pod niemi — Ogólne Zebrania poczęły domagać się przerobienia tej ostatniej Instrukcyi, nie czekając upływu 10-lecia. Władze Towarzystwa to przyrzekły i—jak wiadomo z I-ej części tej książki—powstała nowa Instrukcya, znacznie przerobiona w r. 1903 (zatwierdzona przez Władze Połącz. 9/22 maja 1903 r.), w której zaprowadzone zostały miary metryczne i ceny o jakie 10% podniesiono. Oprócz tego wprowadzono nową kategoryę budowli, oznaczonych dwoma literami AA, do której zaliczono budowle „pałacowej konstrukcyi" z wszelką starannością we wszystkich szczegółach zbytkownie urządzonych — i nie mających ani sklepów, ani kantorów, ani biur i w ogóle zakładów przemysłowo-handlowych. Dla budowli tego rodzaju ustanowiono ceny o wiele wyższe.

I ta jednak Instrukcya wobec nowych sposobów budowania, nowych spostrzeżeń i nabytego doświadczenia oraz znacznego podrożenia robocizny i materyałów, została w 40-ym roku istnienia Towarzystwa na nową przerobiona (co i Tow. Łódzkie w tymże roku uskuteczniło). Ze względu, że Instrukcya Warszawska jest późniejszą od wszystkich innych, zamieszczoną została w całości w przypisach do rozdziału I-go części I-szej. „Zasadniczą podstawą ustanowienia cen jednostkowych" w tej nowo przerobionej Instrukcyi pozostały ceny, oznaczone w dawnej z r. 1903, do których dodanem zostało procentowe podwyższenie, odpowiadające zwiększeniu się kosztów budowli. Dla budowli murowanych *mieszkalnych* kategoryi AA, A, B, C, D podwyższenie cen wynosi: w stanie *dobrym* o 15%, w *średnim* o 12%, w *złym* o 8% (z pewnem zaokrągleniem w kopiejkach). Dla budowli *niemieszkalnych* na fabryki i składy zajmowanych ceny zwiększają się: w stanie *dobrym* o 10%, w *średnim* o 6%, w *złym* cena dawniejsza bez zmiany. W budowlach murowanych gospodarskich ceny zwiększają się: w stanie *dobrym* o 8%, w *średnim* o 5%, w *złym* cena dawniejsza. W takichże budowlach, zajętych na klozety skanalizowane z urządzeniem wodnem, ceny zwiększają się: w stanie *dobrym* o 10%, w *średnim* o 6%, w *złym* cena pozostaje dawniejsza; tak samo i co do budowli drewnianych mieszkalnych i niemieszkalnych, lecz w złym stanie będące do szacunku wcale się nie wprowadzają. Dla parkanów murowanych i żelaznych sztachet na podmurowaniu, ceny zostały zwiększone: w stanie *dobrym* o 10%, w *średnim* o 6%, a w *złym* ceny pozostały bez zmiany. Co do *mansardów* przyjęto tę nową zasadę: że w budowlach mieszkalnych, nad któremi pobudowane są mansardy, mogą one być wprowadzone do szacunku technicznego murów (czego dotąd nie było choć dochód z mansard wliczano do dochodu z domu). Lecz wprowadzenie to do szacunku o tyle nastąpić może o ile ściana frontowa mansardu

jest „żelazno-betonową". W tejże nowej Instrukcyi, prócz istniejących kategoryi budowli murowanych mieszkalnych, wprowadzono *nową kategoryę*, oznaczoną literą *E*, do której zaliczono budowle oszczędnej budowy, a także budowle o jednoizbowych mieszkaniach dla robotników i zabudowania na koszary zajmowane. Cena 1 m. kub. tego rodzaju budowli została ustanowioną o 20% niżej od cen budowli mieszkalnych do kategoryi *D* należących. Budowle jednak do tej nowej kategoryi *E* zaliczone winny być wniesione na piwnicach sklepionych. W braku tych piwnic, potrącenie za takowe obliczonem będzie na zasadach dawnej z r. 1903 Instrukcyi (§ 19).

Możnaby zrobić Warszawskiej Instrukcyi szacunkowej pozornie słuszny zarzut, iż zbyt ogólnikowo szacuje nieruchomość, że byłoby właściwszem, bo dającem lepsze pojęcie o wartości, szacowania więcej szczegółowe z uwzględniem różnych właściwości i urządzeń, mających wielki wpływ na szacunek budowli. W ten sposób sporządzają się szacunki ogniowe, bardzo szczegółowe i bardzo obszerne. Towarzystwo jednak Warszawskie uznało takie szacunki za zbyteczne dla siebie, jak w ogóle dla każdego wierzyciela. Wartość pożyczkową i bez wchodzenia w takie szczegóły ustalić można, a z szacunków ogniowych, wedle § 106, Towarzystwo korzystać może. Mimo tych niesłusznych poglądów, Władze Towarzystwa tego uległy żądaniom niektórych stowarzyszonych, którzy utrzymywali, że dla nieruchomości starannie pobudowanych, mianowicie na małych powierzchniach, szacunek ogólnikowy nie może stwierdzić ich prawdziwej wartości. W Instrukcyi więc z r. 1903 przyznano właścicielom prawo żądania, aby obok zwykłego ogólnego oszacowania, sporządzony był na ich koszt „szacunek techniczny *szczegółowy budowli* (p. 34 działu XI powyższej Instrukcyi). Szacunek ten jednak bynajmniej Dyrekcyi nie obowiązuje i służy jej tylko „pro informationo", jak w tej Instrukcyi powiedziano. Kilkoletnie jednak doświadczenie przekonało, że zaprowadzenie tych szczegółowych szacunków było rzeczą zbyteczną, kosztowną i nie znalazło uznania u ogółu stowarzyszonych. W ciągu 7 lat w dwóch tylko przypadkach (nieruch. №№ 423 i 1807) szacunki te były żądane, a mimo tych szacunków, pożyczki przez Dyrekcyę przyznane nie o wiele podnieść było można. Dla Towarzystwa Kred. wprowadzenie tych szacunków szczegółowych i z tego względu jest niepożądanem, iż stanowi przyznanie, że zwykłe szacunki nie są w stanie wykazać prawdziwej wartości budowli. Osłabia więc to powagę tych szacunków, na podstawie jednak których setki milionów pożyczek zostało udzielonych. Wytwarza się też pojęcie, że technik sporządzający taki szacunek powinien koniecznie wykazać wyższy szacunek od dawniejszego. Sama Ustawa (uwaga pod § 105) *jedynie tylko* szczegółowe szacunki do ubezpieczeń ogniowych pozwala brać „za wskazówkę". Te też szacunki przerabiano tylko dla szacunków szczegółowych, aby nie powiększać kosztów. Z tych względów w instrukcyi z roku 1910 szacunki te zupełnie pominięto.

* * *

Wedle uwagi, pod § 106 zamieszczonej, za wskazówkę przy oszacowaniu materyalnej wartości nieruchomości służyć może oszacowanie dopełnione przy ubezpieczeniu budowli od ognia. W rzeczywistości jednak Komisye szacunkowe nie mają dużego zaufania do tych szacunków i bardzo mało posługują się niemi, choć są one bardzo szczegółowo sporządzone. Czasami tylko budowniczowie dla ulżenia sobie pracy czerpią ztamtąd wymiary, przekonawszy się jednak przód o ich prawdopodobnej dokładności.

LXXIX. Oznaczenie wysokości dochodów.

§ 107. Za zasadę przy oznaczaniu dochodu rocznego z budowli pod bezpieczeństwo poddawanych, przyjmuje się najniższy ogólny dochód z ostatniego trzechlecia.

Jeśli zaś od czasu ukończenia budowli nie upłynęło jeszcze lat 3-ch, to uwzględnia się dochód za czas istnienia budowli.

W Ustawie znów Radomskiej § 107, a Częstochowskiej oznaczony liczbą 108, zostały uzupełnione następującemi słowami:

Właściciele nowo wybudowanych domów, w których mieszkania już są wynajęte, jeśli chcą otrzymać pożyczkę przed upływem lat 3-ch od czasu wybudowania domu, obowiązani są wykazać z niego dochód, stosownie do dochodów z domów sąsiednich w tejże miejscowości, w zastosowaniu się do normy tym paragrafem ustanowionej. (Zbiór Praw II 1900 r. № 105 art. 2148).

(Łączne §§ 10, 19 Ust. miejskiej).

* * *

Paragraf ten mówi o sposobie oznaczenia dochodu jako drugiej podstawy pożyczki. Na wstępie stawia on doniosłą zasadę, iż *dochód roczny* oznacza się nie podług przypadkowego dochodu w roku pożyczki, lecz podług *najniższego* dochodu brutto z ostatniego trzechlecia. W naszej ustawie ten § 107 był przerobiony z § 83 ówczesnej Ustawy Petersburskiej, w której ogólnikowo powiedziano, że dochód będzie wykazanym „czysty—średni". W Ustawie Moskiewskiej przyjęto już inną zasadę, zbliżoną do naszej, bo § 80 choć w nawiasie objaśnia co rozumieć należy przez średni dochód (nie więcej, jak za 5 lat i nie mniej, jak za trzy). Tymczasem nasza Ustawa zamiast *średniego*, a zatem względnego, zależnego od poglądów Komisyi chce wiedzieć *prawdziwy* i to *najniższy brutto* w ostatniem 3-ch leciu.

Ponieważ w Ustawie nie wskazano bliżej w jaki sposób dochód ten wykazanym i sprawdzonym być ma, więc też władze Towarzystwa Warszawskiego zaraz w pierwszym roku swej działalności, t. j. 1870/71 w wzmiankowanej przy rozbiorze §§ 104, 105 i 106 Ust. Instrukcyi (uzupełnionej i przerobionej w następnych latach postanowiły (ustęp 11), że wykaz dochodów z ostatnich lat 3-ch ma być przez właściciela

ułożony, a przez Komisyę szacunkową sprawdzony i sprostowany, t. j. może być przez nią zmniejszony jeśli zdaje się jej wygórowanym, choćby rzeczywiście był takim na razie. W wykazie tym mieszkania winny być szczegółowo koleją budowli i piętr opisane z wymienieniem liczby pokoi i ilości okien i drzwi; Komisya wykaz ten sprawdza i „oddziela dochód z budowli murowanych od dochodu z budowli drewnianych i dochodu z gruntu". Ceny mieszkań przez samych właścicieli zajmowanych Komisya sama ustanawia podług cen innych w tymże domu mieszkań, a gdyby cały dom był zajętym przez właściciela, podług cen w tej części miasta z podobnych mieszkań płaconych. W hotelach znów i zajazdach Komisya, pomijając dochód, jaki hotel przynosi, jako rzecz zależną od różnych czasowych okoliczności wykazuje, „jakiego z tych pomieszczeń możnaby spodziewać się dochodu w razie stałej ich zamiany na mieszkania zwyczajne". Dochody z pomieszczeń zajętych przez fabryki i zakłady przemysłowe, Komisya oznacza w takiej wysokości, jaka, według jej zdania, mogła by być osiągniętą uważając je za „proste budynki składowe". Dochód zaś ten ma być wynalezionym „mnożąc powierzchnię budowli przez ilość piętr użytkowych (z wyłączeniem poddasznych) i przez cenę łokcia kwadratowego... praktykowaną w danej miejscowości". Gdyby jednak te budowle dały się bez żadnych przerobień wynająć na mieszkania, Komisya może ustanowić z nich dochód wedle zasad „co do hoteli i zajazdów" wykazanych. Z cen lokali wynajmowanych z meblami lub z zapewnieniem innych dogodności szczególnych, komisya dopełnia stosowne potrącenia, sprowadzając te ceny do stanu odpowiadającego wynajmowi bez dodatkowych dogodności. Pomijając inne szczegóły, zamieszczone w pomienionym ustępie 11, zwrócić należy uwagę na to, że Towarzystwo Kredytowe m. Warszawy, jak się z tej instrukcyi okazuje, za *dochód typowy*, za jedynie pewny, uważa *dochód ze zwykłego lokalu mieszkalnego* i wszystko do tego sprowadza. Skutkiem tego, kosztownie urządzone fabryki, hotele, wszystko to może otrzymać pożyczkę o wiele niższą, niż zwykłe domy mieszkalne tejże obszerności.

Powyższa „Instrukcya" w tym ustępie 11, dotyczy wykazywania dochodów w ciągu 40-letniego istnienia Towarzystwa Warszawskiego nie uległa zasadniczym zmianom. Przy każdem przerabianiu samej „Instrukcyi" wprowadzono do ustępu 11 niezbyt doniosłe uzupełnienia, ale główne zasady pozostały temi samemi. Znaczniejsze zmiany co do sposobu sprawdzania dochodów wprowadzono do tego ustępu dopiero w r. 1910, (o czem niżej będzie mowa). Ta ostatnia „Instrukcya" została w całości zamieszczona w przypisach do rozd. I-go części I-ej tej książki.

* * *

To pojęcie typowego dochodu, dobre może w Warszawie, nie mogło się utrzymać w Łodzi, mieście przeważnie fabrycznem, gdzie fabryki stanowią poważną część budowli murowanych i gdzie, w ciągu wielu dziesiątków lat, wytworzyła się pewna ciągłość w istnieniu fabryk. Jeśli jedne upadały natychmiast ich miejsce zajmowały inne i skutkiem tego *lokale fabryczne* są tam na porządku dziennym i właściciele sami je naprzód przygotownją co widocznie im się opłaca. Jakkolwiek więc w pierwszych chwilach zawiązania Towarzystwa przyjęło ono w zasadzie Warszawską instrukcyę szacunkową z r. 1870, jednak już jej pierwotny ustęp § 11 uległ pewnej zmianie w instrukcyi przyjętej na posiedzeniu połączonych Władz Towarzystwa Łódzkiego w dn. 30 października (11 listopada) 1872 r. W Warszawie w instrukcyi z r. 1870 głosił ustęp ten, że dochód z fabryk Komisya ustanawia w takiej wysokości jaka mogła by być osiągniętą „po usunięciu rzeczonych fabryk" i wynajęciu „bez żadnych przerobień" na inny użytek. W Łodzi § ten brzmi już inaczej: Komisya wykazuje dochody z fabryk nie „po ich usunięciu" jak w Warszawie, lecz „*w razie wynajęcia ich na użytek założeniu odpowiedni*", co znaczy innemi słowami na użytek fabryczny, bo na fabrykę były założone. „*Oddzielnie*" zaś Komisya w Łodzi winna wykazać dochody, jakie „osiągnięte być mogą" po usunięciu fabryk. Dalej, wtenczas kiedy instrukcya Warszawska stanowi, iż należy „pominąć" ustanowienie dochodu z fabryki, jeśli budowla „bez przerobienia nie da się wynająć", w Łodzi Komisya szacunkowa, jeśli zauważy potrzebę przeróbek, winna „okoliczność tą... wyjaśnić kategorycznie". O pomijaniu w takim razie wykazywania dochodu nie ma już tu mowy. W następstwie zrobiono w Łodzi jeden krok dalej i połączone Władze Towarzystwa na posiedzeniu z d. 26 kwietnia (8 maja) 1873 r. zatwierdziły specyalną instrukcyę „w przedmiocie przyznawania pożyczek... na nieruchomości fabryczne", o której była już mowa przy wykładzie § 10 Ustawy. Tutaj tylko przypomnimy, że ze względu na rozległość miasta i skutkiem tego różną wartość placów i budynków fabrycznych podzielono miasto na 4 rewiry fabryczne. „Pod względem udzielania pożyczek na nieruchomości fabryczne" ustanowiono także 4 kategorye a „na rozgatunkowane w sposób powyższy nieruchomości fabryczne mogą być przyznawane pożyczki w kategoryi I w stosunku połowy, w II w stosunku $1/3$ i t. d. ceny technicznej", jeżeli przytem dochód roczny... pomnożony przez 5 będzie równym obliczonej części szacunku technicznego. Nowo ułożona przez Tow. Łódzkie w r. 1910 instrukcya — zmian donioślejszych w tych rzeczach nie zaprowadziła.

Inne Towarzystwa miast Królestwa trzymają się w swoich oszacowaniach, więcej przepisów Warszawskich, jak Łódzkich, bo żadne z nich dotąd nie dobiło się do znaczenia wielkiego miasta przemysłowego.

* * *

Mimo tych wszystkich przepisów i wskazań, udzielonych Komisyom szacunkowym, wykrycie prawdziwego lub nawet prawdopodobnego dochodu, przedstawia najwięcej trudności dla zarządów Tow. Kredytowych. Ogromna liczba wykazów dochodów składowych przez właścicieli domów (szczególniej w Warszawie) okazuje się z prawdą niezgodna. Badanie samych najmujących mieszkania, jest rzeczą bardzo uciążliwą, wymagającą dużo czasu i wątpliwej wartości daje wyniki; najmujący nie chce narażać się właścicielom; zwykle są *nieobecni* przy zejściu Komisyi lub delegata Dyrekcyi, a za swoje oświadczenia nie są odpowiedzialni i do podpisania takowych nie można ich zmusić. Inaczej jest w ogóle zagranicą — tam za nierzetelne podane wykazy dochodów lub ceny najmu, można być pociągniętym do odpowiedzialności karnej, jak za fałsz lub oszustwo. Podług Ustawy: Kasy Kredytowej dla nieruchomości w Hamburgu wykaz dochodów musi być „słowem obywatelskiem przy podpisie właściciela poręczony". Tego wszyst-

kiego u nas niema, a sądy nasze na pewno nie dopatrzyłyby się w nierzetelnym wykazie, oznak przestępstwa! Więc też obecnie, wszystkie nasze zarządy Tow. Kredytowych są w ciągłej obawie, że powszechnem jest dążenie do wprowadzania ich w błąd i że mimo wszelkich przepisów i ostrożności ustrzedz się tego niepodobna. Ta obawa pociąga za sobą dążenie tych zarządów do zmniejszania wysokości pożyczek przeważnie na dochodzie opartych.

W obecnym stanie rzeczy nie pozostaje, jak obmyślać co raz to nowe środki zaradcze dla zapobieżenia nadużyciom. W tym celu Władze Tow. Kred. w Warszawie postanowiły porównywać wykazy dochodu sobie przedstawiane z dochodem do podatku szacunkowego przez właścicieli wykazywanym o ile możności... jak najniższym. Wiadomo, że podatek ten stanowi 10% od dochodu brutto — pomnożony więc przez 20 daje cyfrę tego dochodu. Urząd podatkowy w Magistracie zapewnieniem właścicieli nie zbyt ufa; dochód ten przez swoich delegatów sprawdza; żąda podpisów najmujących, grozi odpowiedzialnością karną za nierzetelne podanie. Wrazie zaś niesłusznego podwyższenia tych dochodów, właścicielowi przysługuje prawo odwołania się do Władzy wyższej. Jeśli tego nie robi lub odwołanie jego zostaje odrzuconem, ma się *prawie* pewność, że dochód został rzetelnie oznaczonym. Dochód więc ten „magistrackim" zwany, o wiele więcej prawdopodobnym się okazuje, aniżeli dochód ustanowiony przez Komisyę szacunkową Towarzystwa, nie mające tych środków badania i tych rygorów, jakie posiada Magistrat. To też władze tego Towarzystwa na wspólnem posiedzeniu w d. 5 października 1909 r. postanowiły: że ponieważ wedle § 107 Ustawy, za podstawę do pożyczki przyjmuje się dochód najniższy, że jeżeli tym najniższym dochodem jest dochód wykazowy do podatku szacunkowego, to pożyczka, stosownie do § 10 Ustawy, nie może przewyższać pięć razy wziętego tego dochodu, że wyjątek zrobić można tylko w wyjątkowych razach np. jeśli część budowli nowowzniesionych, nie była jeszcze obłożona tym podatkiem i t. p.

Prócz tego środka ostrożności, Władze tegoż Tow. przyjęły jeszcze inny w nowej instrukcyi szacunkowej w r. 1910 ułożonej (zamieszczonej w przypisach do rozdziału I-go części I-ej). Dotąd Komisya szacunkowa wykazywała dochody w *zestawieniu ogólnem*: z budowli mieszkalnych, z poddaszy mansardów, suteryn i t. p. Wedle nowej Instrukcyi: „*oprócz* powyższego zestawienia dochodów Komisye wykazywać będą, ile z ustanowionego dochodu przypada na 1 metr powierzchni danej budowli i *w każdem piętrze oddzielnie*" (tak w zabudowaniach mieszkalnych, jak i nie mieszkalnych na każdą budowlę oddzielnie i w ten sposób wykazy dochodów przez właścicieli układane będą). W ten sposób chciano sobie zapewnić możność porównania dochodów, sąsiadujących domów i stwierdzenia ich rzetelności. Przyszłość okaże czy środek ten odpowiada celowi. Może właściwszem byłoby obliczanie przestrzeni *każdego* mieszkania i ocenianie podług tego możebnego z niego dochodu, ale w takim razie trzeba by wymagać składania szczegółowych planów całego domu, czego się dotąd nie wymaga. Obok tego wartość danego mieszkania, nie zawsze od jego przestrzeni zależy.

*
* *

Żaden z paragrafów naszej Ustawy nie dał powodów do tak licznych sporów w Warszawie, jak § 107, dopóki zawierał w sobie pierwszy tylko ustęp.

Spory te wynikły między rokiem 1879 i 1883, gdy skutkiem rozbudzenia się tak zwanej „gorączki budowlanej" przejawiło się gwałtowne dążenie do wznoszenia nowych domów, gdy zaczęły one powstawać bardzo licznie a właściciele ich poczęli zgłaszać się po pożyczki. Domy te trzech lat jeszcze nie trwały, a zatem 3-ch letnich dochodów wykazać nie mogły. Tymczasem § 107 w ówczesnej swojej treści dla oszacowania dochodu rocznego domagał się wykazania dochodu 3-ch letniego.

Dawni właściciele zagrożeni w swoich dochodach z dawniej pobudowanych domów, w których mieszkania mniej wygodniejsze i nie według nowych wymagań i potrzeb były urządzane, wołali, że na domy nowe pożyczki dopiero po upływie lat trzech moga być udzielane, że udzielanie ich przedtem jest popieraniem „spekulacyi" domami źle budowanymi, nad potrzebę i bez odpowiednich zasobów przez różnych spekulantów, liczących na pożyczkę i... na zysk z odprzedaży. Ma się rozumieć, że właściciele nowych domów byli innego zdania i twierdzili, że należy im się także pomoc Towarzystwa, że oni stawianiem nowych domów czynią zadość zwiększającej się ludności miasta, że nowemi budowlami ozdabiają miasto, zwiększają jego dochody, dostarczają mieszkańcom zdrowych i dogodnych pomieszkań, których stare domy dać nie mogą, a tym sposobem do pomyślności miasta i wygody mieszkańców przyczyniają się. Wobec tego sporu co mogły robić ówczesne Władze Towarzystwa Kredytowego w Warszawie? Poszły stanowczo za zdaniem posiadaczów nowych domów i przyznać należy, że poszły słusznie[1]).

---

[1]) Ciekawe rozprawy, jakie wywołał ten przedmiot, znajdujemy w protokóle posiedzeń ogólnych zebrań, odbytych w r. 1880 i 1883 r. Szczególniej na ostatniem z tych zebrań (d. 8/20 grudnia 1883 r.) ze znakomitą jasnością i dobitnością Władze Towarzystwa wypowiedziały swój pogląd. Przedewszystkiem zwróciły uwagę na to, że w uzasadnieniu wniosku o dosłowne stosowanie § 107 Ustawy przedstawione są trojakiego rodzaju względy: 1) Wzgląd prawny, czyli przepisy Ustawy, 2) Wzgląd ekonomiczny, 3) Wzgląd społeczny. Otóż co do pierwszego z tych względów w całej Ustawie niema żadnego przepisu, zabraniającego przed upływem lat 3-ch przyznawania pożyczek na domy nowo wznoszone. Przepis § 107 pomieszczonym jest nie w rozdziale o udzielaniu pożyczek, lecz w rozdziale VII o szacowaniu nieruchomości, w którym § 104 stanowi zasadę szacowania budowli i dochody „ile można dokładnie"; w dalszych zaś §§ podane są jedynie uzupełniające wskazówki, któremi Dyrekcya winna się kierować w *miarę możności* dla osiągnięcia wskazanego jej w § 104 celu. Paragraf zaś 105 najwyraźniej stanowi, że przy dopełnianiu oszacowania nieruchomości „brać pod uwagę jej *roczny* dochód". Co zaś do wynalezienia tego rocznego dochodu Ustawa tylko dla ułatwienia Dyrekcyi zadania, obowiązuje właściciela, aby jej złożył spis dochodów z 3-ch lat ostatnich, ale nie dla tego, aby spis ten służyć miał za stanowczą zasadę przy ustanowieniu dochodu, lecz dla tego, aby jej posługiwał za pomocnicze w tym względzie dane. Dla tego też § 19 ad *a* Ustawy obowiązuje przystępujących do pożyczki przedstawienia *tylko* „wykazu pobieranych z domu dochodów" bez wzmianki o liczbie lat. Towarzystwo w swoich wewnętrznych rozporządzeniach postanowiło, iż wykaz ten ma obejmować trzy lata, ale to tylko dla ułatwienia sobie sprawdzenia istotnego dochodu. Przy innem pojmowaniu i stosowaniu Ustawy zachodziłyby trudności nie do pokonania przy następujących wypadkach: w jaki sposób właściciel ma oznaczyć dochód z *mieszkania* lub domu od lat 3-ch lub więcej zajmowanego przez niego samego? jak wykazać ma dochód z 3-ch lat ostatnich właściciel domu, który go świeżo nabył na publicznej licytacyi, a dla którego obce są dane przeszłości

Towarzystwo jednak Łódzkie unikając podobnych sporów i zarzutów, wyjednało w roku 1896 prawodawcze roztrzygnięcie tej wątpliwości. Ministeryum finansów podzielając w zupełności pogląd Władz tego Towarzystwa, zgodziło się na uzupełnienie w Ustawie Łódzkiej § 107 przez dodanie do niego drugiego ustępu przytoczonego w powyższej treści § 107. Za jego przykładem poszło Towarzystwo Warszawskie (w r. 1901), zaś w Ustawie Towarzystwa Radomskiego (z r. 1900) takaż zasada została wypowiedzianą z tem jeszcze uzupełnieniem, że właściciel nowego domu może wykazać z niego dochód nie rzeczywisty, lecz obliczony w przybliżeniu, stosownie do dochodów, jakie przynoszą domy sąsiednie.

---

dotyczące? jak stosować te przepisy do domów nowo postawionych lub zgorzałych i po pogorzeli na nowo odbudowanych? W tych razach należałoby w pierwszym wypadku opuścić z dochodów tą część nieruchomości, którą sam właściciel zajmuje, w innych zawiesić do lat 3-ch udzielenie pożyczki, licząc od daty nabycia, odbudowania lub wzniesienia budowli Należy więc § 107 pojmować w ten sposób, że daje on wskazówkę jak postąpić w tym wypadku, gdy w nieruchomości, istniejącej czas dłuższy, dochód się zmieniał w ciągu trzech ostatnich lat, które z tych lat wybrać za zasadę? Na to prawodawca odpowiada: że przyjąć należy „najniższy dochód brutto z ostatniego trzechlecia". Ile więc razy Władze Towarzystwa znalazły niemożność wykazania dochodu z przeszłości, poprzestawały na oszacowaaiu dochodu naprzód przez zesłaną delegacyę, a następnie przez ścisłe, własne, przez wyznaczonego delegata ocenienie. W innych razach poprzestawały na jednorocznym wykazie, jak w domach nowych, gdyż doświadczenie uczy, że z trzech pierwszych lat po wystawieniu domu, pierwszy rok jest właśnie tym z 3-ch lat, który najmniejszy dochód przynosi, względy bowiem zdrowotne są przyczyną, dla której nowo wzniesiony dom w pierwszym roku nie znajduje chętnych mieszkańców, chyba zachęconych do najmu przez cenę stosunkowo przystępną.

Co do względów ekonomicznych, że jakoby: „z powodu pożyczek na nowo zbudowane domy wyrodził się handel domami, skutkiem czego obniżyła się wartość domów i dochód z nich, co naraża stowarzyszonych na straty", odpierano go z łatwością, przywodząc, że budowa nowych domów jest koniecznem następstwem wzrostu ludności, nikt bowiem o nowej budowli nie myśli w mieście upadającem, a wzrost ceny najmu od lat kilkunastu, tak widoczny, najlepszym jest dowodem, że ilość pomieszkań nie była dotąd odpowiednia potrzebom ludności. Władze Towarzystwa w powyższy sposób pojmujące przepis § 107 domom nowo wzniesionym nie wahały się przyznawać odpowiednich pożyczek *zaraz po ich zamieszkaniu*, jako już przynoszących stały dochód zgodnie z § 8 Ustawy Nareszcie co do względu społecznego, to wedle przedstawionego wniosku: „udzielanie pożyczek na nowe budowle widocznie niekorzystnie wpływało na zmianę obywateli miasta". Władze jednak Towarzystwa przy przyznawaniu pożyczek nie mają prawa wdawać się w kwestye społeczne, zastanawiają się tylko nad przymiotami lub wadami nieruchomości, nie mogą, troszcząc się o osobę właściciela, który i tak każdej chwili, bez wpływu tych Władz, zmianie uledz może. Żądane ograniczenie położyłoby tamę rozwojowi Towarzystwa i miasta; tembardziej w naszem mieście, gdzie nowe wznoszony domy nie korzystają z żadnych ulg, ani ze strony miasta, ani ze strony rządu, jak to miało miejsce w czasach dawniejszych (zwolnienie przez pewien czas od podatków i opłat stemplowych przy przechodzeniu własności), jak to się dotąd dzieje w wielu miastach zagranicznych (gdzie jak np. w Brukseli — najpiękniej postawione domy otrzymują wysokie pieniężne nagrody). Chociażby więc istotnie spekulacya i handel nowemi domami przybrały szersze rozmiary, to jednak gdy zabraknie najmujących i nabywców, to kapitały zwrócą się ku innem przedsiębiorstwom. Nie było też dotąd w Warszawie przypadku, ażeby dom ostatecznie wykończony runął z powodu wadliwego postawienia. Jeśli zaś są domy źle i nie trwale budowane, a puszczane z zyskiem w ręce łatwowiernych nabywców, to najrozumniejsze prawa nie pomogą tym, którzy w życiu rozumem się nie rządzą, którzy przed nabyciem nie przekonają się, że dom jest trwale i dobrze postawiony. Po tych wyczerpujących rozprawach wniosek zwolenników trzech letniego dochodu raz na zawsze pogrzebanym został. (Posiedzenie z d. 8/20 grudnia 1883 r.)

ŁXXX. Odnawianie i dobieranie pożyczek (§§ 108, 109, 110).

§ 108. Jeżeli od czasu udzielenia pożyczki upłynęło przynajmniej lat pięć, a nieruchomość zastawiona znajduje się w dobrym stanie, dozwala się odnowienie pożyczki.

Przeniesienie nieumorzonej części pożyczki do nowego okresu, z odpowiedniem zmniejszeniem rat obowiązkowych, może być dopełnione na podstawie oświadczenia dłużnika, zamieszczonego w akcie przystąpienia do Towarzystwa (§ 19), przez samą Dyrekcyę Towarzystwa, bez udziału dłużniką i jego wierzycieli hypotecznych. Pożyczka skonwertowana korzysta z takiego samego pierwszeństwa hypotecznego, jak pożyczka pierwotna.

Jeżeli zaś dłużnik, oprócz przeniesienia nieumorzonej części pożyczki do nowego okresu, życzy sobie otrzymać pożyczkę dodatkową w wysokości wyrównywającej części umorzonego długu, to co do tej pożyczki dodatkowej obowiązany jest dopełnić formalności przepisane w § 19 niniejszej Ustawy.

Udzielenie pożyczki dodatkowej w wysokości wyrównywającej części umorzonego długu, bez przeniesienia nieumorzonej pożyczki do nowego okresu, dozwala się nie wcześniej jak po latach pięciu od czasu zaciągnięcia pożyczki.

Odnowienie z udzieleniem pożyczki dodatkowej po nad cyfrę pierwotnej pożyczki, dozwala się [1]) nie wcześniej, jak po upływie 5 lat od chwili udzielenia pożyczki, przyczem pozostały nieumorzony dawny dług, w miarę życzenia dłużnika, albo przenosi się do nowego okresu, albo pozostaje w dawnym [2]).

---

[1]) W tem miejsou, widocznie skutkiem niedopatrzenia, pominięte zostały przez ustawodawoę wyrazy: „*w razie zwiększenia się wartości i dochodu*" lub „*jeśli przeszacowanie wykaże zwiększenie wartości i dochodu*" Bez tych wyrazów rozporządzenie to nie jest zupełne, a o „przeszacowaniu" mówi jednak następny ustęp i ostatnie wyrazy uwagi 1-szej przy tym paragrafie.

[2]) Ustęp ten brzmi inaozej w Ustawie Towarzystwa Kredytowego w Częstochowie (w § 109), wedle zmiany w r. 1907 zaprowadzonej (Zbiór Praw z t. r. № 20 art. 169), a mianowicie:

„Odnowienie z udzieleniem pożyczki dodatkowej po nad cyfrę pierwotnej pożyczki dozwala się, *jeżeli od czasu udzielenia tej pierwotnej pożyczki, wartość*

Przy każdem odnowieniu wymaganem jest sprawdzenie poprzedniego oszacowania nieruchomości, w razie zaś znacznych w niej zmian, jak również w razie żądania dłużnika o udzielenie mu pożyczki dodatkowej, winno być dopełnionem nowe oszacowanie.

UWAGA 1-sza. Stowarzyszonym, których nieruchomości połączone są z kanałem miejskim, może być udzielona jednorazowa dodatkowa pożyczka przed upływem terminu pięcioletniego, wskazanego w § 108, pod warunkiem:

a) ażeby wysokość tej pożyczki nie przenosiła $^1/_{10}$ części sumy pożyczek udzielonych już na daną nieruchomość;

b) ażeby taż pożyczka, łącznie z pozostałemi pożyczkami udzielonemi na daną nieruchomość, nie przewyższała najwyższej ilości pożyczek, wskazanej w § 10 niniejszej Ustawy,—i

c) ażeby pożyczka ta była zabezpieczona na nieruchomości na jednakowych zasadach z innemi pożyczkami.

Pożyczka ta, jako jednorazowa, nie będzie przeszkadzać do pozyskania w powyższym pięcioletnim terminie pożyczek odnowionych i z przeszacowania (§ 108).

UWAGA 2-ga. Przeniesienie nieumorzonej części pożyczki do nowego okresu umorzenia z udzieleniem pożyczki dodatkowej w granicach sumy pierwotnej pożyczki, lub też bez udzielenia takowej, lecz z odpowiedniem zmniejszeniem rat terminowych, dozwala się przed upływem pięcioletniego terminu, wskazanego w § 108 Ustawy, w tych wypadkach, jeżeli będzie się odbywać zamiana pożyczek 5% na 4½%, pod tym jednak warunkiem, ażeby od tych pożyczek były wniesione opłaty na kapitał zasobowy, wskazane w Ustawie (§ 14).

UWAGA 3-cia. Jeżeli na nieruchomość udzielone zostały dwie lub więcej pożyczki o wyższym procencie, to zamiana tych pożyczek na pożyczki o niższym procencie, dozwala się jedynie przez przeniesienie wszystkich pożyczek do nowego okresu umorzenia, — nietylko w tym razie gdy dłużnik przenosi nieumorzoną część pożyczki, lecz i w tych razach, kiedy dłużnik, oprócz przeniesienia pożyczki, otrzymuje pożyczkę dodatkową, wyrównywającą umorzonemu długowi.

Pożyczka zaś dodatkowa udzielona z tytułu połączenia nieruchomości z ogólną siecią kanałów miejskich, jako jednarazowa, powinna być przeniesiona tylko w takiej części, jaka pozostała nieumorzoną, z odpowiedniem zmniejszeniem rat terminowych od tej pożyczki.

---

nieruchomości i dochód z niej brutto podniosły się po nad szacunek sporządzony przy zastawianiu nieruchomości, i nie wcześniej jak po upływie 5 lat od czasu udzielenia pożyczki. Pozostały nieumorzony dawny dług *przenosi się do nowego okresu, jeśli odnowienie następuje* **przed** *upływem 10 lat od czasu udzielenia pożyczki, w razie zaś odnowienia* **po** *upływie 10 lat od czasu udzielenia pożyczki, dawny dług, stosownie do życzenia dłużnika*, przenosi się do nowego okresu albo pozostaje w dawnym".

O ile wyrażenia użyte na wstępie wyjaśniają warunki odnowienia, o tyle mniej są zrozumiałe powody rozróżnienia pożyczek odniowionych *przed* i *po* upływie 10 lat oraz *obowiązkowego* przenoszenie pierwszych do nowego okresu. Chyba jakieś względy miejscowe na to postanowienie wpłynęły.

§ 109. Pożyczki dodatkowe na budowle nowe, wzniesione w nieruchomości już poddanej Towarzystwu pod bezpieczeństwo, udzielane będą na tej samej zasadzie co nowe pożyczki.

* * *

Odnawianie pożyczek, właściwie mówiąc, nie powinnoby mieć miejsca przy pożyczkach, których czas trwania został ściśle oznaczonym. Ustawy więc naszych Towarzystw Kredytowych są w tym względzie w pewnej z sobą sprzeczności. Nie można bowiem pogodzić z sobą zasad wygłoszonych w § 13 naszej Ustawy z zasadą odnowienia dozwoloną przez § 108. Jeśli bowiem pożyczka „udziela się" na ściśle oznaczoną liczbę lat, to takie postanowienie Ustawy wyłącza możność przedłużenia tych lat. Tymczasem pożyczki trwać mające jak u nas lat 27½, 35, 36½ lub 28½, lub 18, mogą trwać i trwają o wiele więcej dziesiątków lat. Ustawodawca stawiając zasadę ograniczonego czasu trwania pożyczki w § 13, poszedł za przestarzałem pojęciem co do tego, iż pożyczka musi mieć określony z góry czas istnienia. Dawniej wyznawano tęż samą zasadę i co do listów zast., obecnie listy wydaje większość Towarzystw bez określenia czasu ich istnienia, a tylko jeszcze pożyczki w niezgodzie z tą nową zasadą pozostają.

Ustawodawca sam uznał ubocznie niewłaściwość tej ostatniej zasady i ulegając powszechnemu żądaniu i *potrzebie* dopuścił odnawiania tychże czas jakiś tylko trwać mających pożyczek. Nie stało mu odwagi, aby zaprowadzić taką nowość, jaką byłyby pożyczki nieumarzalne wcale, od których dłużnik byłby obowiązanym płacić tylko odsetki i nic więcej. Umarzałby je wtenczas kiedy by chciał, kiedy by czuł tego potrzebę i miał środki po temu, bądź w całości bądź częściowo w dowolnych ratach. Towarzystwo zaś tylko w razie niszczenia majątku lub zmniejszenia jego wartości miałoby prawo żądać zwrotu pożyczki bądź w całości, bądź w pewnej części, odrazu, lub w ratach. Posiadacze listów mieli by zapewnione dłuższe korzystanie z ich odsetek. Wiele państw zaciąga na tych warunkach własne dla siebie pożyczki (zwane konsolidami), a są i Towarzystwa Kredytowe tegoż systematu się trzymające (przeważnie w Niemczech). U nas jest inaczej: przyjęto dawną zasadę złagodzoną możnością odnawiania. Nad tem więc pojęciem odnowienia wedle naszej Ustawy zastanowić się wypada.

* * *

Odnawianie pożyczek jest niejako zużytkowaniem oszczędności przez dłużnika w ciągu kilku lat nagromadzonych w opłaconych przez niego odsetkach *na umorzenie* pożyczki. Procent przez niego płacony na zaspokojenie kuponów od listów i opłat na administracyę jest wydatkiem raz na zawsze straconym, przeciwnie cząstka raty idąca na umorzenie pożyczki powoli zmniejsza dług i oswobadza od niego; jeśli zaś chce, to może od czasu do czasu otrzymać napowrót umorzoną cząstkę pożyczki, użyć ją dla swoich celów i za to przedłużyć okres czasu trwania pierwotnej pożyczki. Jest to jednak możebne tylko przy nieograniczonym czasie istnienia Towarzystwa i stanowi wielką dogodność dla stowarzyszonych dłużników i dla posiada-

czy listów. Pierwszym zapewnia możność zasilania się co kilka lat nową pożyczką, równą części podotąd umorzonej, lub należną im skutkiem zwiększenia się wartości domu. Drugich ochrania od „tych złych skutków, jakie wywiera zmniejszenie się cyfry (listów w obiegu będących) szczególniej przy końcu danego okresu. Gdy bowiem wiadomą jest rzeczą iż listy lada chwila mogą być wylosowane, oddaleni od miejsca losowania posiadacze, starają się ich pozbywać, aby nie mieć kłopotu z ich spieniężaniem... i przez nieświadomość... nie ponieść straty w procentach. (I Banzemer: „Ogólne uwagi nad urządzeniem kredytu dla nieruchomości miejskich". 1862. Berlin).

Paragraf 108 sam przez się mógłby stanowić samoistny rozdział i stanowić go nawet powinien, ze względu na ważność przedmiotu o odnowieniu pożyczek i na rozliczne rozporządzenia, jakie w ramy jego wciśnięto.

Pierwotnie, do roku 1878, § 108 był bardzo treściwym i stawiał tylko ogólne zasady. Zawierał zaledwie kilka wierszy, a był widocznie przerobionym z § 89 Ustawy Towarzystwa Petersburgskiego (jak o tem porównanie ich przekonywa). Brzmiał zaś tak:

> „Jeśli od czasu udzielenia pożyczki upłynęło przynajmniej lat 5, a nieruchomość pod bezpieczeństwo poddana znajduje się w dobrym stanie, dozwala się odnowienie pożyczki na nowy okres lat 25 i miesięcy 6. Przy każdem odnowieniu pożyczki wymaganem jest sprawdzenie poprzedniego oszacowania nieruchomości, w razie zaś znacznych jej zmian winno być dopełnione nowe oszacowanie".

Towarzystwo Kredytowe m. Warszawy, już w ósmym roku swego istnienia, jak wiemy, zauważyło niejasność i zbyt ogólnikową treść tego przepisu. Pod ogólną nazwą „odnawianie pożyczki" podpadły różne sposoby tego odnawiania: *czy to* przez proste dobranie umorzonej cząstki i opłacanie od niej na nowo oddzielnych rat, *czy też* przez dobranie z jednoczesnem spłaceniem części nieumorzonej jeszcze (aby uniknąć płacenia rat podwójnych), *czy to* przez zażądanie zniżenia rat dotąd opłacanych, ale płacenie ich za to przez czas dłuższy, *czy też* nareszcie przez dobranie nietylko części umorzonej, ale nadto jeszcze znaczniejszej kwoty z powodu wzrostu wartości domu i jego dochodów. Trudno było domyślić się, które z tych odnowień miał prawodawca na myśli. Pierwszy i ostatni sposób odnowienia nie wypłynął wprost z przepisów § 108, więc postanowiono, jak wyżej (w części I-ej) o tem była mowa, rzecz tę na drodze prawodawczej rozjaśnić i usunąć wszelkie wątpliwości przez odpowiednie uzupełnienie § 108 i § 14 łączność z nim mającego. Jakoż w roku 1878 Władze Towarzystwa przedstawiły na Ogólnem Zebraniu, odbytem w dniu 10 grudnia 1878 r., zasady w tym przedmiocie przez siebie opracowane i poddały je pod zatwierdzenie, co też i nastąpiło, po ożywionych jednak rozprawach za i przeciw. W wykonaniu tego postanowienia, Dyrekcya Towarzystwa Kredytowego m. Warszawy wystąpiła do Kancelaryi Kredytowej przy Ministeryum Finansów z odpowiedniem przedstawieniem. Kancelarya rzeczona, odezwą z dnia 20 września 1879 r. zawiadomiła Dyrekcyę, że projektowane udzielanie pożyczek odnowionych dwóch rodzajów, t. j. przez proste dobranie umorzonej cząstki jako nowej odrębnej pożyczki i z przeszacowania ze względu na wzrost wartości, nie wypływa z Ustawy Towarzystwa, może więc nastąpić jedynie

na skutek odpowiedniej zmiany §§ 14 i 108 Ustawy i w tym celu załączyła projekt nowej treści tych paragrafów odnośnie do nowych sposobów odnawiania pożyczek. Po przeprowadzeniu w tym przedmiocie korespondencyi, Kancelarya, przez odezwę z d. 13 listopada 1879 r., zawiadomiła Dyrekcyę, iż Towarzysz Ministra Finansów doniósł Rządz. Senatowi o Najwyżej zatwierdzonej odpowiedniej zmianie §§ 14 i 108 Ustawy (Zbiór Post. i Rozp. z d. 7 grudnia 1879 r. № 134 art. 877). Obecna więc główna treść § 108 jest wynikiem tych rozporządzeń prawodawczych [1]).

W tej nowej treści § 108 pomieszano w istocie dwa rodzaje pożyczek, jakie po udzieleniu pierwotnej pożyczki miejsce mieć mogą, t. j. pomieszano pożyczki *odnowione* z pożyczkami *z dodatkowemi*, zaciemniono przez to wielce te przepisy i uczyniono je trudnemi do zrozumienia, bo wymagającemi dużego namysłu i zastanowienia aby je należycie pojąć, ocenić i zastosować odpowiednio. Wszystkiego tego uniknęłoby się, gdyby, idąc za pierwotną myślą Ustawy, była mowa w § 108 tylko o pożyczkach odnowionych, a w następnym § 109 o pożyczkach dodatkowych. Chcąc osiągnąć choć względną jasność w tym wykładzie, zastanowiemy się w tem miejscu nad pożyczkami odnowionemi, a rzecz o pożyczkach dodatkowych omówiemy w końcu tych objaśnień i przy rozbiorze następnego § 109.

Trzeba nadto zwrócić tutaj uwagę na tę okoliczność, że nie dość jasne przepisy § 108 stały się jeszcze mniej jasnymi wobec zaprowadzonego u nas systematu seryjności listów przy ich puszczaniu w obieg, t. j. wobec zmieniania seryi co pewien przeciąg czasu, o czem przy §§ 17 i 36 była już mowa. Trzeba więc zestawiać te wytworzone u nas pojęcia seryjności z przepisami § 108 i układać na tych dwóch podstawach ciężkie i zawiłe rozumowania.

Przedewszystkiem jednak rozróżnić trzeba pojęcie pożyczki odnowionej od pojęcia pożyczki dodatkowej.

Odnowioną pożyczką nazywa się pożyczka, udzielona właścicielowi nieruchomości przed całkowitem umorzeniem pierwotnej jego pożyczki, wyrównywająca tej części, jaka on w danej chwili umorzył. Znamienną więc oznaką odnowionej pożyczki jest to, że nigdy nie przewyższa ona cyfry pożyczki pierwotnej i jest jakby jej wynikiem, jakby jej dalszym ciągiem. Przeciwnie pożyczka *dodatkowa* jest pożyczką samoistną, którą może otrzymać właściciel, jeśli zaszły w jego nieruchomości jakieś zmiany zwiększające jej wartość, np. nowe budowle, znaczne zwiększenie dochodów i t. p.

* * *

Co do odnowionych pożyczek, to, według § 108, mogą się przejawić w trojakiej postaci:

---

[1]) Jeszcze w styczniu 1879 r. Władze Towarzystwa Kredytowego m. Warszawy, przewidując, że przed otrzymaniem odpowiedzi na swoje przedstawienie, stowarzyszeni mogą zażądać odnowienia pożyczek w sposób w dotychczasowym § 108 przewidziany, na posiedzeniu z d. 18/30 stycznia t. r. przyjęły przedstawioną przez Dyrekcyę Instrukcyę w przedmiocie przystąpienia do wypłat pożyczek odnowionych z konwersyą. (Przewodnik Czajewicza i Makowieckiego str. 32). W pierwszych jednak latach stowarzyszeni nie wiele korzystali z tego rodzaju odnowień zapewne z powodu jego uciążliwości i zbyt jeszcze małego umorzenia pożyczek. W pierwszym roku 1878 9 nikt się nie zgłosił, a w drugim roku trzech tylko właścicieli na sumę 36,000 rb., w trzecim na 30,000 rb.; w następnych sprawozdaniach tego Towarzystwa cyfra tych odnowionych w ten sposób pożyczek zaprzestała być podawaną w ciągu wielu lat.

a) Właściciel po upływie co najmniej lat pięciu otrzymuje *napowrót to co dotąd umorzył* i przenosi całą pożyczkę do nowego okresu umorzenia lub jak dawniej do nowej bieżącej seryi listów zastawnych. W tym celu spłacał on przy istnieniu seryi jednorazowo w całości nieumorzoną jeszcze część dawnej pożyczki w listach tej seryi, w której była udzieloną, wzamian otrzymywał nową pożyczkę w sumie równej *całej* pożyczce pierwiastkowej w *nowych* listach bieżącej seryi.

b) Właściciel nie chce, lub nie potrzebuje otrzymać napowrót tego co dotąd umorzył, lecz żąda tylko *zmniejszenia* dotychczasowych rat przez siebie płaconych. Przy istnieniu listów seryjnych pozyskać to mógł nie inaczej jak zwracając Towarzystwu *dawne* listy w kwocie równej nieumorzonej dotąd części, i otrzymując na ich miejsce *nowe* bieżącej seryi; w takim jednak razie te zmniejszone raty płaciłby przez dłuższy czas niżby płacił raty dawne.

c) Właściciel może wreszcie żądać, aby wydaną mu była część umorzona pożyczki i aby ta część zabezpieczoną oddzielnie została *jako nowy dług* pod nowym numerem hypotecznym. Unikał on tym sposobem uciążliwej operacyi zwracania czyli wykupywania dawnych seryjnych listów i przechodzenia z dawną pożyczką do nowej seryi, ale za to płaci raty zwiększone, bo w dotychczasowej wysokości od dawnej i prócz tego oddzielne, od nowo przybranej pożyczki [1]).

* * *

Pożyczki odnowione z dobraniem i z „konwersyą". *Co do pożyczek pierwszego rodzaju* — są one najzwyklejsze i najdogodniejsze. Aby je otrzymać przy pożyczkach w listach seryjnych należało koniecznie spłacić całą nieumorzoną jeszcze część pożyczki w listach pierwotnych (których kurs był zawsze wyższym), lub też w gotowiźnie. Trzeba więc było ponosić stratę albo na różnicy kursu, składając drogie listy dawnej seryi, a otrzymując za to tańsze seryi bieżącej, albo też, spłacając gotowizną płacić procent za czas do najbliższego losowania (o czem była mowa przy § 17 Ustawy). Miało się jednak tą wygodę, że się było jakby w dalszym ciągu pierwotnej pożyczki i korzystało się z wszelkich ulg do niej przywiązanych, a więc nie opłacało się grosza administracyjnego, jeśli takowej nie opłacalo się już od dawnej pożyczki, należało się natychmiast do ulg przy racie kwietniowej w Warszawie miejsce mających, nic się nie składało na kapitał zasobowy, bo takowy przy dawnej pożyczce już się wytworzył i co najważniejsza płaciło się taką samą ratę, jaką się dotąd płaciło.

* * *

Pożyczki odnowione z dobraniem, bez konwersyi. Jako przeciwstawienie tej pożyczce, jest tak zwana technicznie *pożyczka bez konwersyi*, zaprowadzona w Warszawie od roku 1878 (po przerobieniu § 108). Aby w ten sposób odnowić pożyczkę w listach seryjnych, trzeba było, stosownie do ówczesnego § 108 Ustawy, przeczekać lat 10, (obecnie 5) licząc od czasu pozyskania ostatniej pożyczki; przytem hypoteka zostawała obciążoną *dwoma* długami, chociaż w istocie rze-

[1]) Zauważyć tu należy, że § 108 używa mylnych wyrażeń i wszystkie te pożyczki *dodatkowemi* nazywa, kiedy one niemi właściwie nie są, ***bo nic nie dodają*** do cyfry pierwszej pożyczki.

czy, przy odnawianiu pożyczki cyfra pierwotnego długu wcale się nie powiększyła. Jeśli np. miałem pożyczki 100,000 rubli, umorzyłem 12,500 rb. i tę część umorzoną chcę otrzymać napowrót, to dług mój, zamiast pozostać w pierwotnej cyfrze 100,000 rb., tworzyć będzie dwa długi: jeden dawny na 100,000 rb. i nowy na 12,500 rb., razem 112,500 rb., zamiast w rzeczywistości należnych 100,000 rubli. To jednak jeszcze najmniejsza niedogodność. Jest ona więcej pozorną jak istotną i hypoteka dłużnika, choć się gorzej na pierwszy rzut oka przedstawia, nie jest jednak obciążoną nowym rzeczywistym długiem. Gorszem bez porównania jest jednak to, że trzeba płacić *podwójne raty* zupełnie odrębne, t. j. i od głównej i od odnowionej pożyczki, czyli że je płacić należy podwójnie, bo raz od całości i drugi raz od części umorzonej i ponownie wziętej! Jeśli w przytoczonem przykładzie płaciłem rocznie jako ratę 7,250 rb., to teraz, nie zwiększywszy wcale swego długu, płacić będę 7,250 + 937 kop. 50 = czyli razem 8,187 rb. 50 k.! Niedość na tem, gdy odnawiam pożyczkę sposobem pierwszym „z konwersyą", t. j. z przeniesieniem dawnej pożyczki do nowego okresu umorzenia, korzystam z tego, że już przez pierwsze dwa lata (jak wówczas było) złożyłem na kapitał zasobowy cztery raty i, skutkiem tego, tak odnowioną pożyczkę natychmiast po jej wzięciu rozpoczynam umarzać, począwszy od pierwszej raty, którą płacę. Przeciwnie, jeśli odnawiam pożyczkę „bez konwersyi", jeśli moją hypotekę obciążam *nowym* długiem Towarzystwa, pod *nowym* numerem wykazu hypotecznego zapisanym, to ten dług jako *nowy* musi wytworzyć sobie *nowy* dla siebie kapitał zasobowy. Tym sposobem przez pierwsze lata nic nie umarzam, bo raty przezemnie płacone zaliczają się na kapitał zasobowy, zupełnie mi nie potrzebny, bo już go oddawna w zupełności wytworzyłem przez pierwsze raty płacone od *dawnej* pożyczki. Prawda, że kapitał ten nie przepada, że kiedyś przy ostatecznem umorzeniu pożyczki będzie mi zaliczonym na moje dobro. Lecz najprzód na to trzeba czekać 27 i pół lat lub więcej i powtóre tracić procent przez tyleż lat od zapłaconej zbytecznie kwoty, a nawet i część tego kapitału, jak się to okazuje z § 51. Do tych dwóch głównych niedogodności tego rodzaju pożyczek: płacenia podwójnych rat i wytwarzania zbytecznego kapitału zasobowego przybywa jeszcze trzecia od roku 1884, t. j. od czasu, gdy sprawy Towarzystwa Warszawskiego wzięły tak pomyślny obrót, że skutkiem dojścia kapitału zasobowego do przepisanej przez Ustawę normy, Towarzystwo poczęło w sposobie ulgi umarzać za stowarzyszonych pewną część raty kwietniowej, co zwykle stanowi więcej jak $^1/_4$% od całości pożyczki. Otóż z tej ulgi kwietniowej, jaka przypada po wzięciu tej niby nowej pożyczki, dłużnik na razie korzystać nie może, w jakiejkolwiek porze roku otrzyma tą pożyczkę, bo, jeśli ją otrzyma przed kwietniem, to, stosownie do § 36 Ustawy, jak każdy nowo przystępujący do pożyczki, aby być stowarzyszonym, musi zapłacić pierwszą ratę, t. j. kwietniową, w całości, t. j. bez ulgi Jeśli przychodzi do pożyczki przed miesiącem październikiem, to musi zapłacić ratę październikową i także nie może należyć do ulgi w przyszłorocznej racie kwietniowej, bo ulga ta, wobec zamykania rachunków kapitału zasobowego w dniu 30 września i wyrachowań uskutecznionych tylko dla pożyczek, *które w dniu tym istniały*, odnosi się tylko do tych, którzy conajmniej jedną ratę opłacili, t. j. ratę minioną kwietniową, on tymczasem tej raty wstecz nie mógł zapłacić. Dalej, stosownie do zmienionej w r. 1897 treści § 51, z ulgi tej korzystać nie może dopóty, dopóki nie złoży

4% na kapitał zasobowy co trwać może dwa lub trzy lata. Nie trzeba też zapominać i o tem, że od każdej odnowionej bez konwersyi pożyczki opłacać trzeba przez przeciąg 24 lat 1/4% na koszta administracyjne, nawet wtenczas kiedy obowiązek ten ustał odnośnie do głównej pierwotnej pożyczki (§ 51). Nic też dziwnego, że chcących brać tego rodzaju pożyczki „bez konwersyi" jest bardzo mało.

* * *

Odnowienie pożyczki bez dobrania. *Trzeci rodzaj odnowionych pożyczek* właściwie mówiąc nie jest żadną pożyczką, lecz raczej stanowi ulgę dla stowarzyszonego w opłacie dotychczasowych rat. Wolno mu bowiem po upływie lat pięciu zamiast dobierać napowrót umorzoną część pożyczki zażądać tylko aby odpowiednio do spłaconej części zostały mu raty półroczne zmniejszone. Tym sposobem wnosi corocznie mniejszą ratę, lecz za to czas trwania tych opłat zwiększa się o odpowiednią ilość lat. Aby jednak i tą ulgę otrzymać przy pożyczce udzielonej w listach seryjnych trzeba przejść przez tak zwaną „konwersyę", t. j. spłacić pozostałą do umorzenia pożyczkę, a zatem i tutaj trzeba złożyć Dyrekcyi w naturze dawne listy na sumę wyrównywającą nieumorzonej pożyczce, otrzymać natomiast nowe i przejść z całą resztującą pożyczką do nowej seryi bieżącej, bo § 108 wyraźnie stanowi o „przeniesieniu"... i tutaj... „nieumorzonej części pożyczki na nowy termin" (w treści z r. 1879). Skutkiem więc konieczności tej „konwersyi" odnowienie pożyczki w ten sposób przy listach seryjnych bardzo rzadko się przytrafia. Przy listach bezseryjnych jest łatwem i nie kosztownem, gdyż spłata dokonywa się książkowo, a nie przez rzeczywistą wypłatę.

Sposoby odnawiania. Jakkolwiek jednakowa zasada odnawiania pożyczek wyrażoną jest tak w Ustawie S.-Petersburgskiej jak i w Warszawskiej jednak zupełnie inaczej pojętem zostało odnawianie pożyczek u nas i w Cesarstwie.

W Towarzystwie Kredytowem Cesarstwa odnowiona pożyczka to dalszy ciąg poprzedniej pożyczki. U nas przeciwnie, odnawianie pożyczki pojętem i przeprowadzonem zostało jako najzwyklejsza spłata dawnej pożyczki i otrzymanie na to miejsce nowej. Tym sposobem w Cesarstwie § 89 (t. j. nasz 108) uważa się za przepis dozwalający przemiany dawnej pożyczki na nową. U nas w istocie rzeczy przepis art. 108 w dawnej swej treści był zupełnie zbyteczny, bo i bez istnienia tego przepisu każden dłużnik może przed terminem dług spłacić (§ 17) i nową pożyczkę w rozmiarze pierwotnej pożyczki zaciągnąć. Czyli, że w Cesarstwie wielka różnica istnieje między odnawianiem pożyczki, a zaciągnięciem zupełnie nowej, u nas niebyło żadnej *istotnej* różnicy między obu temi czynnościami. Przekonać się o tem łatwo porównywując sposób wykonywania tego przepisu u nas i w dwóch największych Towarzystwach Kredytowych Cesarstwa t. j. w Petersburgu i Odesie.

Rozpatrzmy przedewszystkiem sposób odnawiania pożyczek u nas: W teoryi zdawałoby się, że jeśli dozwolonem jest odnowić po pewnym przeciągu czasu dawną pożyczkę, t. j. otrzymać ponownie taką sumę, jaką się umorzyło, to ten nowy stosunek bardzo łatwo i prosto będzie załatwionym. Mianowicie zaś w taki sposób, że w zobowiązanie dłużnika dopisze się tylko, iż ponieważ przybrał na nowo to co dotąd umorzył, to odpowiednio zwiększy się czas przez który dotychczasowe raty opłacać będzie, czyli, że zamiast opłacać je np. przez lat 27 i pół, będzie je opłacał 5 lat dłużej, t. j. przez lat 32½.

Wyrozumowanie „konwersyi". U nas jednak dzieje się inaczej [1]. Zgłaszającemu się o odnowienie pożyczek odpowiadają: Dobrze, odnowioną pożyczkę dostać możesz, ale już w innych nowych papierach, bo, wedle przyjętego u nas porządku seryjności i rozumienia § 36, wydawanie pożyczek w tamtych starych listach już ustało, bo czas dla ich wypuszczenia przeznaczony, t. j. czas trwania seryi już upłynął i oddzielny kapitał dla ich umorzenia potrzebny już się tworzy, lecz tylko odpowiednio do ilości w tym czasie w obieg puszczonych listów. Listy seryi dawnej muszą być umorzone w terminie ściśle oznaczonym, na nich wypisanym, coby nie mogło nastąpić gdyby przedłużoną została zapłata jakiejś części długu. (Patrz § 36). Wobec tego objaśnienia pragnący odnowić pożyczkę, ma się rozumieć, oświadcza, że dla niego wszystko jedno, że gotów jest przyjąć kwotę mu przeznaczoną w nowych listach, lecz na to mu znów powiadają: zgoda, ale ponieważ każda serya ma swój własny oddzielny kapitał na jej umorzenie wytwarzający się i jednego kapitału z drugim mieszać nie można, zatem będą cię ciążyć raty podwójne, bo będziesz opłacał raty umarzające od dwóch aż pożyczek, chociaż w istocie będziesz miał jedną tylko pożyczkę i będziesz dłużnym tąż samą sumę co i dawniej. Stowarzyszony pyta jak uniknąć tej niedogodności przeciwnej celowi stowarzyszenia, którego zadaniem być powinno umarzanie długu w dogodnych nizkich ratach i dla osiągnięcia którego to celu wszedł on do Stowarzyszenia. Na to mu znów oświadczają, że ponieważ tylko jednorodne walory, t. j. tejże samej seryi mogą się umarzać z funduszu dla nich przeznaczonego i tylko w określonym dla nich przeciągu czasu, t. j. w nowym np. 25½ letnim okresie umorzenia, który rozpoczynasz z dniem dzisiejszym, zatem trzeba tak zrobić aby twoja dawna i nowa pożyczka znalazła się w tych samych walorach, t. j. w listach jednej i tej samej seryi. Listów dawnej seryi już zamkniętej nie wydajemy, więc trzeba spłacić w zupełności dawną pożyczkę przez złożenie w kasie tych starych listów, a natomiast dostaniesz taką samą sumę w nowych listach nowej seryi i to się nazywa technicznie u nas „dokonaniem konwersyi".

Spłata w listach zastawnych seryjnych. Stowarzyszony z musu zgadza się na to, idzie na giełdę, aby stare listy nabyć i tam dowiaduje się, że spekulacya w mądrem przewidywaniu tej konieczności, kurs tych dawnych papierów sztucznie podwyższyła! Kiedy otrzymywał pożyczkę płacono mu za listy, dajmy na to, po jakie 97 za 100, dziś za też same papiery, lecz już o kilka lat starsze musi zapłacić sto za sto. Za otrzymane zaś nowe listy dostanie znowu nie sto za sto, lecz o parę procentów mniej, bo to „nowa serya", powiedzą mu „licznie ofiarowana", mająca mniej szans wylosowania, bo się umarza np. o 5 lat później! Strata pożyczającego dosięgnie tym sposobem 2—3, nawet 4—5, lub więcej procentów.

Ta więc możność *odnawiania* pożyczek *bez zwiększenia rat dotąd płaconych* jest pozornem tylko dobrodziejstwem dla dłużnika, biorącego pożyczki w listach seryjnych, bo aby dojść do tego dobrodziejstwa

[1] Patrz „Listy Zastawne, serye, ich wadliwość". Warszawa 1891.

trzeba zgryźć ten twardy orzech jakim jest konieczność „konwersyi" całej nieumorzonej jeszcze części pożyczki. To znaczy, że umorzywszy np. ze 100,000 rb. pożyczki, sumę 12,500 rb. trzeba pozostałe nieumorzone dotąd 87,500 rb. spłacić w starych listach, dawnej seryi, w których pierwotnie pożyczka była udzieloną. Jeżeli więc w tym celu trzeba je nabyć po kursie o wiele wyższym niż ten, który istniał w dniu otrzymania pożyczki, to, dopiero uskuteczniwszy tę spłatę, otrzymuje się na nowo 100,000 rb. Lecz za nim do tego dojdzie ileż to potrzeba ponieść strat, kosztów i ileż poczynić zachodów! Ten, który zmuszony jest pożyczać napewno niema kapitału rozporządzalnego, któryby dozwolił mu zakupić odrazu na giełdzie lub u bankiera ilość listów potrzebną do spłaty części dawnej nieumorzonej pożyczki. Trzeba więc szukać kapitalisty, któryby zechciał pożyczyć na kilka lub kilkanaście dni, t. j. na czas załatwienia wszystkich przedwstępnych czynności odpowiednią kwotę, lub trzeba znaleźć człowieka posiadającego listy zastawne z epoki udzielenia pożyczki, któryby zgodził się na złożenie ich w Kasie Towarzystwa i za któreby otrzymał następnie przy wypłacie pożyczki listy *nowej* emisyi czyli serye z dopłatą ma się rozumieć różnicy kursu, którą mu pożyczający musi zapewnić. Kapitalistą lub posiadaczem dawnych listów zawsze prawie jest bankier. Ten znów niema obowiązku czynienia dla pożyczającego zupełnie sobie obcego człowieka tych wszystkich dogodności bezpłatnie i bez odpowiedniego zabezpieczenia. Wytworzenie tego właśnie zabezpieczenia jest jednem z najtrudniejszych zadań w całym tym stosunku. Hypoteki dobrej na swoim domu pożyczający dać nie może. Pierwsze miejsce hypoteczne po pożyczce Towarzystwa—to jest miejsce dobre i dające wszelką pewność jest już zajętem przez innego wierzyciela, o otrzymaniu pożyczki na niższy numer mowy być nie może, bo takiego zabezpieczenia żaden kapitalista nie przyjmie. Cóż więc powstaje? Trzeba dać inne pozahypoteczne zabezpieczenie. Jest to poprostu niepodobieństwem dla ogromnej większości właścicieli domów niemających prawie żadnego osobistego kredytu. Potrzeba więc probować pozyskać względy pierwszego wierzyciela hypotecznego, aby zechciał dać na swej sumie zapewnienie kapitaliście — bankierowi. Z pewnością jednak jeśli jaki wierzyciel na to się zgodzi to za tą gwarancyę trzeba mu się opłacić, czy to dając na przyszłość wyższy procent czy też w inny sposób. W każdym razie trzeba podnieść wydatki na akta zabezpieczające i na łączne z nimi układy, co, jak wiadomo, jest u nas rzeczą bardzo kosztowną.

Najczęściej więc tak bywa, że chcący odnowić pożyczkę i spłacić w listach zastawnych nie umorzoną część dawnej pożyczki udzielonej w listach seryjnych zdaje się na łaskę lub niełaskę pośrednika bankiera. Ten znów każe się sowicie za to wynagrodzić. Nawet za złe mu tego brać nie można bo w istocie naraża się na duże ryzyko i składa swe listy w Kasie Towarzystwa bez żadnego istotnego zabezpieczenia. Stać się zaś może w ostatniej chwili, że właściciel domu z tych lub innych powodów odstąpi od zamierzonej pożyczki, lub też zakończy życie, zaś jego następcy nie będą w stanie wykazać swoich praw nawet po upływie czasu przez prawo zakreślonego. Prócz tego mogą zajść inne przewidzieć się nie dające trudności i niespodzianki. Uciążliwość tego położenia jest tem dotkliwszą, że ze względu na porządek w Towarzystwach Kredytowych Miejskich przyjęty ten czas ryzyka może trwać 4 lub 6 tygodnie, t. j., że między spłatą dawnej pożyczki a otrzymaniem nowej tyle aż tygodni upłynąć musi zanim wszystkim

przepisom stanie się zadość. Po pokonaniu tych wszystkich trudności przychodzi na stół sprawa najważniejsza dla biorącego nową pożyczkę: różnicy kursu między dawnemi i nowemi listami. Oprócz zapłacenia bankierowi pośrednikowi za ryzyko przy udzielaniu dawnych listów na spłatę dawnej pożyczki trzeba jeszcze mu zapłacić ową różnicę kursu, wynoszącą często około 3—4% i prawie nigdy (dopóki serye istniały) nie schodzącą do 2%! czyli, że z każdych 10,000 rb. musi opłacić haraczu 300 lub 400 rb., lub przynajmniej 200 rb.! W przytoczonym przykładzie odnowienia pożyczki 100,000 rublowej, po spłaceniu z niej ¼ części, haracz ten wyniesie około 3 do 4 tysięcy rubli, lub przynajmniej jakie 1,760 rb.!

Ulgi ze strony Towarzystwa w Warszawie. Władze Towarzystwa Kredytowego m. Warszawy oddawna odczuwały uciążliwe położenie stowarzyszonych właścicieli domów przy odnawianiu pożyczek udzielonych w listach seryjnych. Robiły więc wszystko co było w ich mocy aby im ulgę przynieść. W tym celu jeszcze w roku 1873 (27 września 9 października) postanowiono część ruchomych funduszów, (pochodzących po większej części z rat z góry płaconych) obracać na kupno własnych listów zastawnych, a to ze względu, iż „papiery te mogą być w przyszłości potrzebne do konwersyi przy odnawianiu pożyczek". Jest rzeczą powszechnie wiadomą, że Władze tego Towarzystwa, jeśli skutkiem tych zakupów posiadają w swym skarbcu listy różnych seryi, to bez żadnych opłat użyczają ich potrzebującym dla dania im możności bezwłocznego dokonania zmiany dawnych listów na nowe. Uskutecznia się to w ten sposób, że właściciel, chcący odnowić pożyczkę, winien przedewszystkiem dowiedzieć się w Dyrekcyi czy posiada ona w skarbcu listy do konwersyi mu potrzebne w dostatecznej ilości. Jeśli takowe się znajduje powinien złożyć różnicę kursu według ceduły giełdowej między listami seryi bieżącej i seryi dawnej, w której pożyczka była udzieloną. Delegat Towarzystwa składa po akcie wypłaty w Wydziale Hypotecznym dawne listy do skasowania a zabiera na rzecz Towarzystwa takąż ilość listów seryi bieżącej. Stowarzyszonemu dokonywającemu tej konwersyi służy prawo wykupienia z Towarzystwa tych nowych listów „w terminie 10-cio dniowym, co w razie pójścia w górę listów tej seryi, znaczną może mu przynieść korzyść". Ilość jednak listów zastawnych dawnych seryi, przy znacznej ilości dokonywanych konwersyj, prędko się wyczerpywała w skarbcu Towarzystwa, tak, że nie zawsze Towarzystwo mogło mieć do rozporządzenia taką ilość listów jakiej potrzebował konwertujący. W ogóle ulga ta zależną była od możności i dobrej woli danej Dyrekcyi Towarzystwa i obowiązującą nie była. W takiem położeniu konwertującemu nie pozostawało jak wejść w umowę z bankierem, który otrzymawszy od konwertującego odpowiednią dopłatę na różnicę kursu, składa dawne listy do depozytu Towarzystwa, które w zamian wydaje mu listy bieżącej seryi. Odbywa się to wszystko przed wypłatą odnowionej pożyczki na jakie parę tygodni lub miesięcy. Tym sposobem biorący pożyczkę, dzięki tej względności Towarzystwa, nie naraża się przynajmniej na ryzyko dopłaty wyższej różnicy kursu gdyby dawno listy podniosły się w cenie w dniu wypłaty odnowionej pożyczki. Ma się rozumieć, że przy akcie wypłaty pożyczki Towarzystwo zabiera dla swego pokrycia taką ilość nowych listów, jaką poprzednio użyczyło zaciągającemu pożyczkę czyli jego pośrednikowi — bankierowi. (Do tej ostatniej manipulacyi jeszcze powrócimy).

Co do czasu na jaki te listy przed aktem wypłaty mają być Towarzystwu złożone, wyrobiło się to przekonanie we Władzach Towarzystwa m. Warszawy, że spłata powinna nastąpić *przed przyznaniem* przez Dyrekcyę nowej pożyczki, jeśli jednak upłynęło więcej jak lat 10 od czasu wzięcia dawnej pożyczki, to spłata ta może nastąpić *po przyznaniu* przez Dyrekcyę tej nowej pożyczki. Jest to rozszerzające tłomaczenie wyrażeń użytych w § 108 Ustawy co do pożyczek z przeszacowania i uzupełnienie prawa przez ustanowienie terminu, którego prawo nie ustanowiło.

Spłata gotowizną. Tyle co do dokonania odnowienia przez złożenie listów zastawnych in natura, lecz odnawiający pożyczkę niekoniecznie w listach dawnej spłacić może część nieumorzoną; może spłaty tej dokonać stosownie do § 17 Ustawy gotowizną. Zdawałoby się więc, że przy takiej spłacie nie straci na kursie, jeśli jak to od roku 1890/1 w ciągu kilka lat stale miało miejsce wszystkie serye 5% listów zastawnych Towarzystwa Kredytowego m. Warszawy przekroczyło równię. Jest to jednak tylko ułuda. Punkt 7 tyle razy wzmiankowanej instrukcyi z d. 18/30 stycznia 1879 r. i obecnie nowa treść § 17 Ustawy stanowią, że „Jeżeli właściciel, celem dopełnienia konwersyi, zamiast listów składa gotowiznę, winien opłacić procent ½ roczny od całej gotowizny" (należałoby tutaj dodać: „gdy dopełnia konwer. po losowaniu"). Dla czego tak ma być? Odpowiedź szczegółowa podaną była przy wykładzie § 17. Tutaj tylko wspomniemy, że powód tego leży w systemacie losowania ustanowionym przez ustęp 1 i 2 § 41 Ustawy. Losowanie listów, wedle woli ustawodawcy, tylko dwa razy do roku może się odbywać i to na 4 miesiące przed ich spłatą. Jeśli więc gotówka nie była złożoną choć na kilka dni przed losowaniem, t. j. przed 1 czerwca lub 1 grudnia (jak w Warszawie) nie może ona być dołączoną do funduszu tego losowania lecz tylko do następnego, t. j. za pół roku odbyć się mającego; skutkiem tego Towarzystwo musi o jeden kupon więcej od listu zapłacić i w tym celu konwertujący płaci ten półroczny procent z góry [1]). Tymczasem, jeśliby nabył na giełdzie i złożył in natura listy zast., mógłby odciąć na swoją korzyść kupon bieżący choć jeszcze nie upłyniony (jako pokryty poprzednio zapłaconą przez niego ratą). To byłoby jego zyskiem przy płaceniu listami; o tem dobrze wie spekulacya i dla tego podbija kurs dawnych seryi. Tylko jeśliby ten kurs zadaleko poszedł, jeśliby pochłonął wartość tego kuponu, t. j. gdyby doszedł do 102 rb. 50 kop. za sto przy listach 5%, to wówczas nieopłaciłoby się nabywać listów dla konwersyi i gotówką byłoby korzystniej ją dopełnić. Zwrócić też należy uwagę i na inną niedogodność, że właściwie mówiąc, to tylko dwa razy do roku przed każdem losowaniem konwersyę gotówką uskutecznić można, bez dopłaty tego półrocznego procentu. Tymczasem nie każdy może wyczekiwać tak długo.

W Towarzystwie Kred. m. Warszawy, gdy zapas dawnych listów w skarbcu się wyczerpał, Władze Towarzystwa postanowiły (20 lutego

[1]) Wyraża to punkt 9 powołanej instrukcyi: „...Jeśli... celem dopełnienia konwersyi złożoną jest cała nieumorzona reszta pożyczki w gotowiźnie, to cała ta gotowizna zaliczoną zostaje do funduszu najbliższego losowania listow (ma się rozumieć odpowiedniej seryi). Jeżeli spłata pożyczki w danem półroczu następuje po losowaniu, to... cały fundusz złożony w gotowiźnie na konwersyę, zaliczony zostaje do funduszu następnego losowania, a opłacony procent półroczny od gotowizny zalicza się do odpowiedniego funduszu na opłatę kuponów".

1893 r.) przychodzić w pomoc stowarzyszonym niemającym rozporządzalnej gotówki na zakup listów dawnych lub na samą spłatę. W tym celu Dyrekcya została upoważnioną wówczas do zastępowania konwertujących przy tych konwersyach gdy część pożyczki ulegająca konwersyi nie przenosi 10,000 rubli (§ 2 tego post.). Gdy jednak spostrzeżono, iż bez żadnej niewygody dla zwykłego biegu kasowych wypłat Towarzystwa można pójść dalej, to, przez postanowienie tychże Władz z d. 20 października tegoż roku, suma ta „zastępowania konwertujących gotowizną" została podwyższoną do 15,000 rb., a w niecałe dwa lata potem też Władze (21 maja 1895 r.) dozwoliły Dyrekcyi, wedle swego uznania, t. j. wedle stanu skarbca i kursu listów dopełniać konwersyi za stowarzyszonych bez ograniczenia wysokości sumy. Warunki tego zastępstwa są jednak dość uciążliwe. Przedewszystkiem stowarzyszony, żądający dopełnienia za niego spłaty gotowizną, winien (§ 4 Postan.) złożyć dla zabezpieczenia Towarzystwa *przynajmniej* 2% od sumy zaliczyć się mającej „na zabezpieczenie strat, na jakieby mogło być narażone Towarzystwo, gdyby, po otrzymaniu (nowych) listów po dopełnionej wypłacie, nie otrzymało sumy wyrównywającej gotowiznie udzielonej" (§ 4 Post.). W razie chwiejności kursu, Dyrekcya ma prawo odmówić zupełnie stowarzyszonemu swej pomocy (§ 10 Post.) i tylko w tych wypadkach zastępuje stowarzyszonego, „gdy kurs listów zastawnych bieżącej seryi notowany w cedule giełdy Warszawskiej w rubryce „żądano" jest nie mniejszy od 100½ za sto". Do gotowizny przez Towarzystwo zaliczonej konwertujący winien jeszcze złożyć (§ 3 Post.) tak zwaną dopłatę końcową (o której dalej będzie mowa przy „sposobach wypłaty") i opłacić półroczny t. j. 2½% (przy pożyczkach 5%) od całej nominalnej przyszłej pożyczki. Jeśli zaś dopełnia konwersyę po odbytem losowaniu, np. między 16 maja i 30 września, to, oprócz powyższych opłat, winien jeszcze zapłacić 2½% od całej nieumorzonej reszty pożyczki na pokrycie kuponu, (o czem wyżej była mowa) Suma przez Dyrekcyę zaliczona na powyższy cel stowarzyszonemu wraz z dopłatą końcową przez niego wniesioną dołączoną zostaje do fnnduszu najbliższego losowania listów właściwej seryi i o tyle zwiększa ich umorzenie (§ 9 Post). Dla odzyskania danej zaliczki, Dyrekcya po akcie wypłaty, dopełnia sprzedaży listów zastawnych zatrzymywanych przy wypłacie, a to przez ajenta giełdowego (§ 6 Post.). Zysk, jaki przy tem mógłby się okazać, Dyrekcya zwraca stowarzyszonemu, a nawet pozostawia mu możność w ciągu dni 10-ciu po wypłacie (a w istocie 20, bo przybywa 10 dni przeznaczonych na dokonanie sprzedaży przez ajenta giełdowego) wykupienia swych listów zastawnych, zwracając Towarzystwu wydaną przez nie gotowiznę [1]).

* * *

[1]) Przy istnieniu innego rodzaju seryjności listów w Cesarstwie, odnawianie pożyczek załatwia się tam niezmiernie prosto. Tak je załatwiano do roku 1887 w Towarzystwie Petersburskiem, tak załatwia się je dotąd w Towarzystwie Odeskiem i w wielu Bankach Ziemskich Cesarstwa. Czynność ta uważa się po prostu za czynność buchalteryjną, czysto książkową. Nie towarzyszy jej żadna jak u nas, istotna choć chwilowa spłata pierwotnej nieumorzonej jeszcze pożyczki, ani też wymiana listów zast. dawnych, na listy nowe Listy dawne pozostają nadal w obiegu, a pożyczka przenosi się w książkach z dawnego okresu umorzenia do nowego bieżącego okresu. Wyraźnie to powiedzianem było w uchwale Ogólnego Zebrania Towarzystwa Petersburskiego z d. 25 lutego 1865 r., zatwierdzonej przez Ministra Skarbu, która opiewa:

Odnowienie z § 108 i spłata z § 17. U nas odnowienie pożyczek na mocy § 108, przy listach zastawnych seryjnych pojęto w szczególniejszy sposób. Do wygłoszonej w nim zasady odnawiania *pożyczek* przyczepiono zasadę odnawiania jednocześnie *listów* podzielonych na serye (w naszem pojęciu) o czem ustawodawca nie myślał wcale. Skutkiem tego żadnych dogodności odnawiający pożyczkę nie doznawał, a § 108 krępował tylko stowarzyszouych nie dozwalając odnawiań, aż po upływie lat 5. Prócz tego narażał na niebezpieczeństwo samo Towarzystwo (o czem później będzie mowa). Doskonale by się więc można było obejść bez tej części § 108 dotyczącej pożyczek odnowionych i wykreślić ją zupełnie z naszej Ustawy! Gdyby to bowiem nastąpiło każdy stowarzyszony, jak wiemy, mógłby w każdym czasie bez względu na to czy upłynęło czy nie upłynęło 5 lat dokonać operacyi zwanej dzisiaj odnowieniem i konwersyą. Wziąłby się do tego w bardzo prosty sposób: ponieważ § 17 dozwala mu spłacić pożyczkę w każdym czasie i otrzymać ją może na nowo w każdym czasie, więcby zrobił to samo co się dzisiaj „przy konwersyi" robi, t. j. spłaciłby resztę z dawnej nieumorzonej jeszcze pożyczki i jednocześnie zażądałby nowej w tejże wysokości, w jakiej była pierwotna jego pożyczka lub wyższej nawet, co przecież odmówionem mu być nie mogło. Wobec więc przyjętego u nas sposobu odnawiania pożyczek, w zasadzie nie byłoby żadnej różnicy między tem tak zwanem odnowieniem a najzwyklejszą spłatą pożyczki i przystąpieniem do nowej. Różnicy dopatrzeć się można tylko w szczegółach podrzędnych, w tem np., że koszta są cokolwiek większe, że na nowo trzeba płacić 4 raty na wytworzenie nowego kapitału zasobowego, lecz za to otrzymuje się dawny z powrotem. Ten dawny sposób odnawiania u nas usprawiedliwiło się zwykle tem rozumowaniem, że listy nasze są terminowe choć ustawa tego nie wymaga, ale w takiej formie zostały przez Ministeryum zatwierdzone, że gdyby odnawiać inaczej, to jest bez spłaty dawnej pożyczki, zakłóciłoby to prawidłowe umarzanie pożyczek i listy dawnych seryi nie mogłyby być spłaconemi w terminie na nich oznaczonym [1]).

§ 1. Odnowienie dopuszcza się.., jeśli minęło co najmniej lat 3 od ostatniej pożyczki, przyczem pozostający po każdej pożyczce dłużny kapitał łączy się przy przy odnawianiu w jedną ogólną sumę...

§ 4... Z tej nowej pożyczki potrąca się obciążający nieruchomość kapitał długu z poprzedniej pożyczki, a pozostała suma w okrągłych setkach wydaje się zaciągającemu pożyczkę z przeniesieniem przytem całej pożyczki na nowy okres 25-cio lub 14-to letni (ten ostatni dla domów drewnianych). Wedle tego w rachunkach i książkach dawna pożyczka wykreśla się i cała nowa przenosi się do nowej seryi.

§ 5. Przypadającą na powyższej zasadzie dodatkową sumę oprócz pozostałego długu, dłużnik, stosownie do życzenia może zmniejszyć, a nawet zrzec się jej zupełnie. W tym ostatnim wypadku przenosi się tylko na nowy okres i do nowej seryi pozostały na majątku kapitał długu, ze zmniejszeniem tylko terminowych obowiązkowych opłat.

Jeśli zwrócimy się ku Towarzystwu Kredytowemu Odeskiemu, przekonamy się, że tam istnieje dotąd tenże sam system odnawiań „bez konwersyi". Porządek ten przy ostrożnem kierownictwie wcale nie doprowadził Towarzystwa do klęsk. Na system odnawiań u nas panujący Towarzystwo Odeskie nie zgodziło się ***z całą świadomością rzeczy***. gdyż zapytywało o zdanie w tym przedmiocie Towarzystwo Kred. w Warszawie i w r. 1882 otrzymało od niego odezwę, w której nasze Towarzystwo potępia system Odeski odnawiań pożyczek i przedstawia, że choć w ten sposób otrzyma się „więcej funduszu na losowanie seryi (nowej) aniżeli odpowiednio do ilości znajdujących się tych listów w obiegu losowaćby onych wypadło, jednak ta zbywająca suma od funduszu losowania listów seryi (nowej) mniejszą będzie od brakującej sumy do funduszu losowania listów seryi (starszej). Te uwagi jednak nie ustraszyły Towarzystwa Odeskiego i wyznaczona specyalna w tym celu narada przyszła do innego przekonania, a zdanie jej o pozostawieniu rzeczy tak jak dotąd bywało, zatwierdziło Ogólne Zebranie członków Towarzystwa w roku 1882. Ciekawe są dla nas bardzo ich rozumowania. Między innemi powiedziano... „Jedyna różnica, którą można dopatrzeć między odnowioną a zwykłą pożyczką na tem polega, że jeżeli przy odnawianiu nowa pożyczka równa się reszcie długu z dawnej pożyczki, tą Towarzystwo nie emituje nowych obligów, lecz, ***pozostawiając w obiegu obligi wydane dłużnikowi poprzednio***, przeprowadza jedynie samą pożyczkę do nowej seryi... Dla dłużnika dokonywającego odnowienia zupełnie jest rzeczą obojętną czy Towarzystwo umarza obligi poprzedniej seryi przez wypuszczenie wzamian nowych obligów; czy też pozostawia w obiegu dawniejsze obligi; że istniejąca w tym względzie praktyka wielką ulgę przynosi biorącym pożyczki. Gdyby bowiem Towarzystwo żądało od nich dla faktycznego umorzenia poprzedniej pożyczki zwrotu odpowiedniej ilości obligów poprzedniej emisyi, to zaciągający pożyczkę znaleźliby się w konieczności dostarczenia choćby tylko za czas krótki często znacznej sumy obligów dawnych dla ich wymiany na nowe. Skutkiem tego zaciągający pożyczkę byłby zmuszonym szukać pośrednictwa kapitalistów lub wekslarzy (мѣнялъ) i ma się rozumieć pośrednictwo to wymagałoby ze strony zaciągającego pożyczkę pewnych pieniężnych ofiar... Z drugiej jednak strony istniejące w tym względzie ułatwienie dla pożyczających, od których ***nie wymaga się przy odnawianiu składania obligów poprzednich seryi*** obowiązuje Towarzystwo do pewnej ostrożności w postępowaniu (aby nie naruszyć prawidłowej amortyzacyi). Równomierność umorzenia zapewnia się tam przez przenoszenie funduszu amortyzacyjnego z jednej seryi do drugiej, podług potrzeby uznanej przez Dyrekcyę.

Seryjność listów Właściwie mówiąc rzecz ta mająca związek z osobliwą seryjnością naszych 5% listów była już przedmiotem rozbioru przy § 36. Aby się więc, o ile możności, nie powtarzać, odesłać należy czytelnika do § 36. Tutaj dostatecznem będzie nadmienić: że zwolennicy tego sposobu „odnawiania pożyczek" przywodzą na jego obronę to, że spełnia on doskonale zadanie matematyczne umorzenia listu w terminie naprzód oznaczonym, że gdyby listy dawne, w których pożyczka pierwotnie była udzieloną, przy częściowem jej odnowieniu pozostawione zostały nadal w obiegu, a raty płacone przez dłużnika pozostałyby takiemi samemi jakiemi były dotąd, t. j. przed odnowieniem, to musiałoby w końcu zabraknąć środków na umorzenie we właściwym czasie tych dawnych listów. Niedobór ten powstałby z powodu zmniejszenia się przy każdem częściowem odnawianiu pożyczki tej części raty, która na umorzenie jest przeznaczoną, a natomiast zwiększenia się części idącej na pokrycie procentu. W istocie, gdy dłużnik odnawia pożyczkę i płaci takież same raty jak przedtem, to raty te nie rozkładają się już w ten sam sposób jak dawniej przed odnawianiem. Przykład najlepiej to objaśni: Przypuśćmy, że pierwotna 5% pożyczka wynosiła 7,000 rubli, od pożyczki tej półroczna rata wynosiła jak przy dawnych seryjnych listach w Towarzystwie Kredytowem m. Warszawy rb. 253 kop. 75. Kiedy więc dłużnik spłacał 24 tą ratę, to z raty tej rb. 8 kop. 75 szło na koszta administracyi, rb. 133 kop. 10 na procent, zaś rb. 119 na umorzenie kapitału. Jeśli więc po tej 24-tej racie pożyczka została odnowioną i przedłużoną na dalsze lata, to od tej chwili ta sama rata rb. 253 kop. 75 zupełnie inaczej będzie się już rozkładała, a mianowicie: z pierwszej raty po odnowieniu przypadać będzie na administracyę tak jak dawniej 8 rb. 75 kop., lecz na procent bieżący przypadać będzie bez porównania więcej jak dotąd bo rb. 185, a na umorzenie kapitału pójdzie tylko rb. 70, wtenczas, kiedy przedtem przypadało aż 119 rb. Toż samo musi się powtarzać przy każdem następnem odnowieniu, skutkiem czego część raty na

[1]) Bliższe szczegóły w książce: „Listy zastawne, serye ich wadliwości." Warszawa 1891 str. 95 i in.

umorzenie pożyczki przeznaczonej ciągle się zmniejszać będzie. Jasną więc jest rzeczą, że po upływie lat kilkunastu zmniejszenie to ciągle powtarzane będzie miało ten skutek, że gdy przyjdzie rok koniecznego umorzenia dawnego listu, tak jak np. w Towarzystwie Kredytowem m. Warszawy rok 32½ od daty wypuszczenia w obieg danej seryi, do której list ten należy, wówczas będzie zaledwie zebranego funduszu na zapłacenie listu $^1/_{10}$ część. Tak w istocie ściśle matematyczne obliczenie wykazuje. W rzeczywistości jednak nigdy się tak nie zdarza aby wszyscy bez wyjątku dłużnicy danego Towarzystwa Kredytowego co każde pięć lat swoje pożyczki odnawiać chcieli. Napewno twierdzić można, że tak nie będzie. Wielu z pozostawionej im możności odnawiania nie korzysta wcale, inni korzystają z niej zamiast co lat 5, co lat 6, 7 lub 10 i t. p., stosownie do swoich widoków i celów. Ta więc różnorodność potrzeb stowarzyszonych, to opóźnienie się ich z odnowieniem pożyczek sprawia, że niedobór o którem wyżej była mowa nigdyby nie dosięgnął poważnej cyfry, jakaby się przejawiła przy *stałem* nieustannem co lat 5, przez *wszystkich* odnawianiu. Wreszcie gdyby nadspodziewanie okazałby się znaczny niedobór odnośnie do danej seryj, możnaby zaczerpnąć odpowiednią kwotę z kapitału zasobowego na pokrywanie niedoborów wedle § 33 Ustawy przeznaczonego. Wreszcie wyżej opisane zjawisko tam właściwie byłoby możebnem (choć nieprawdopodobnem), gdzie istnieją „serye" pojęte w ten sposób jak u nas, t. j. tam gdzie losowanie dla każdej takiej seryi odbywa się oddzielnie, gdzie ogólny fundusz umorzenia został rozdzielonym na tyle części, ile jest seryi i gdzie każda serya ma skutkiem tego swój oddzielny fundusz umorzenia i w ściśle oznaczonym czasie musi być umorzoną. Tam więc jest wymaganą „konwersya", t. j. zwrot przy każdem odnowieniu listów dawnych i wzięcie zamiast nich listów nowej seryi będącej w obiegu w chwili odnawiania. Tego wszystkiego niema i być nie może przy systemacie bezseryjnym, bez odrębnych funduszów umorzenia dla każdej seryi, bez oznaczonego naprzód ścisłego terminu umorzenia listów zast. Tam niema kapitałów amortyzacyjnych dawnych i nowych, lecz jeden wspólny, na który się składać będą wszystkie raty amortyzacyjne przez wszystkich stowarzyszonych płacone i z którego co ½ roku umarzać się będą przez losowanie wszystkie listy wszystkich wypuszczeń. Tam gdy dłużnik odnawia swoją pożyczkę to otrzymuje do swych rąk część dotąd umorzoną i za to płaci raty o kilka lat dłużej, bo listy dawne tak dobrze przed odnowieniem pożyczki jak i po jej odnowieniu, co każde półrocze wylosowanemi być mogą z ogólnego funduszu, tak samo jak i listy nowe dopiero co w obieg puszczone. To ułatwienie odnawiania, oto główne zalety systemu bezseryjnego, o którym przy § 36 była mowa [1]).

* * *

[1]) Niektóre Banki Ziemskie w Cesarstwie, chcąc zachować kapitał amortyzacyjny oddzielny dla każdej seryi swych listów zastawnych, dążyły do zapobieżenia niedogodnością „konwersyi" w inny sposób. Zjazdy przedstawicieli tych Banków, poczynając od III Zjazdu odbytego w roku 1875 stale wypowiadały swoje zdanie: „że odnawianie pożyczek z przejściem do nowego okresu (t. j. zamianą listów dawnych na nowe) połączonem jest z większemi lub mniejszemi stratami dla pożyczających, stosownie do kursu listów zast. i różnicy ceny listów zast. różnych seryj, że więc należy starać się o zmianę formy tych listów i uczynić je bezterminowemi, t. j. płaconymi wtenczas, kiedy wyjdą losem z koła (st. 204 wyd. komit. Zjazdów z r. 1866 **Уставъ Земск. Банка**). (W § 60 wszystkich Ustaw Banków Ziemskich wyraźnie było powiedzianem, że *w treści listu*, termin jego

Niebezpieczeństwo spłat przy odnawianiu. Niebezpieczeństwo przyjętego u nas sposobu odnawiania pożyczek przy seryjności listów dla samego Towarzystwa polega na tem: że, jeżeli dłużnik chce odnowić pożyczkę obowiązanym jest u nas spłacić część nieumorzoną, aby módz,

zapłaty musi być oznaczonym. Ustawy Towarzystw miejskich takiego obowiązku nie wkładają wcale na te Towarzystwa). W czasie IV Zjazdu tychże przedstawicieli w roku 1878/9 Kancelarya Kredytowa przy Ministeryum Skarbu we wnioskach swoich co do tego przedmiotu (str. 204—205 powyższego wydania) przyznając, że dla odnawiających pożyczki najdogodniejszem i najpożądańszem byłoby odnowienie pożyczki przez same przepisanie jej na nowy okres umorzenia w księgach Banku, jednak nie uznawała aby skutkiem odmiennego sposobu odnawiań, stowarzyszeni doznawali zbyt wielkich strat, przy możności dokonywania spłaty pożyczki *jakiemikolwiek bądź seryami*. To też tenże Zjazd zważywszy: „że odnawianie pożyczek jest tylko rodzajem przedterminowego jej umorzenia i że dozwolenie przedterminowego umorzenia listami zastawnymi *jakichkolwiek* bądź seryi okazuje się możebnem *pod warunkiem* (str. 203) *przenoszenia funduszu amortyzacyjnego z jednej seryi do drugiej*, tak aby nie był naruszonym porządek umorzenia każdej seryi w ciągu czasu na jaki została ona wydaną, uznał, że w tych warunkach odnawianie pożyczek jest możebnem. Zaznaczenia godnym jest pogląd jaki tu został wypowiedzianym przez tąż Kancelaryę Kredytową (d. 26 stycznia 1879 r. № 1158) „że różnica w cenie listów różnych terminów (umorzenia) jest koniecznem następstwem losowań każdej seryi oddzielnie... że wahanie się kursu, skutkiem chwilowych zapotrzebowań tej lub innej seryi ustanie, jeśli (Zjazdy) uznają możebnem przyjmować na przedterminowe umorzenia (i przy odnawianiach) listy bez różnicy seryi... że przez zaprowadzenie jednego ogólnego losowania ustanowiłaby się jednakowa cena za listy różnych terminów..., że jednak takiemu ogólnemu losowaniu mogłyby podlegać tylko listy w przyszłości wypuszczone (aby nie obrażać praw dawniejszych na-
V-ty Zjazd tychże przedstawicieli w r. 1884 odbyty stwier-
bywców tych listów).
dził, że: „niektóre Banki Ziemskie już przyjmują dla przedterminowego umorze-
nia pożyczek listy różnych seryi, że Kancelarya Kredytowa nie znajduje żadnych
przeszkód co do tej praktyki Banków, że zatem praktyka ta i nadal utrzymaną
być może". (W Banku Wileńskim odnawianie pożyczek uskutecznia się nawet
bez składania jakichkolwiek bądź dawnych listów. Przy operacyi odnawiania
Bank wydaje interesantowi w listach zastawnych tę część kapitału, którą on
zamortyzował, nie żądając przy tem składania pierwotnych listów in natura.
Dłużnik płaci następnie te same raty jakie płacił pierwotnie przed odnowieniem).
Był to jednak tylko półśrodek zmuszający stowarzyszonych do zupełnie niepo-
trzebnego kupowania i składania w naturze listów. To też zjazdy tych Banków
VI i VII (1890) postanowiły starać się w drodze prawodawczej o wykreślenie
z ich § 60 Ustawy wyrazów o *czasie zapłaty* listu, co też i zostało dozwolonem
(Zbiór Praw 1891 r. № 66; Sprawozd. z VII zjazdu Wyd. 1891 r.; Ustawy wyd.
z r. 1894). Większość Towarzystw Kredytowych zagranicznych, udzielając po-
życzki amortyzacyjne hypoteczne również dozwala odnawiania po pewnym cza-
sie tych pożyczek, nie stawiając jednak za warunek konieczny odnawiania sa-
mych listów. Towarzystwa te albo losują wszystkie swoje listy razem ze wspól-
nego funduszu amortyzacyjnego, albo też mają listy bezterminowe, t. j., że
nie zobowiązują się względem posiadaczy listów, co do tego w jakim czasie
dany list zapłaconym zostanie (patrz § 41, str. 248 I część Saling Börsen Papiere).
Żadnemu jednak z tych Towarzystw na myśl nie przyszło żądać od odnawiają-
cego pożyczkę jednocześnie spłaty części jeszcze nieumorzonej, aby tym sposo-
bem wycofać dawne listy z obiegu. W cytowanej książce Salinga tenże na str.
249 powiada: przeszkodą do regularnago posuwania się amortyzacyi stanowi od
nawianie pożyczek, gdyż „Amortyzacyjne opłaty już dla tego nie mogą wywo-
łać regularnie idącej amortyzacyi, że właściciele nieruchomości jak tylko amor-
tyzacya znacznie postąpiła, to każą sobie umorzoną sumę na nowo w listach
zastawnych wydawać, albo też obniżają dotychczas płacone przez siebie odpo-
wiednie spłaty amortyzacyjne" (str. 250). Odnawianie to „w jednych statutach
na 10% w innych na 20 lub 25% pierwotnej pożyczki oznaczonem jest. Pozosta-
wia się do woli dłużnika albo odpowiadającą zobranemu funduszowi amortyza-
cyjnemu kwotę z hypoteki wykreślić i swój roczny ciężar na oprocentowanie,
umorzenie i koszta zarządu proporcyonalnie zmniejszyć, albo też zażądać aby
mu na część w ten sposób umorzonego długu nowe listy zastawne wydawane-
mi były („Krediternerung").

jak się mówi, skonwertować swoją pożyczkę. Lecz w takim razie miejsce spłaconej pożyczki zajmują *natychmiast* z mocy samego prawa inni niżsi wierzyciele na hypotece zabezpieczeni. Jeśli więc po tej *spłacie* Towarzystwo udziela dłużnikowi nową pożyczkę w pierwotnej wysokości, to ta nowa pożyczka iść powinna *w całości* na pokrycie wszystkich niższych wierzycieli; a zatem Towarzystwo nieprawnie postępuje z krzywdą tych wierzycieli, dozwalając dłużnikowi zatrzymywać z tej nowej pożyczki jakąkolwiek bądź kwotę dla jakiego bądź celu, (jak w tym razie wynagradzając go za spłatę przez niego dokonaną nieumorzonej jeszcze części dawnej pożyczki w dawnych listach). Do takich potrąceń ani prawo ogólne, ani Ustawa Towarzystw Kredytowych Miejskich nigdzie nie upoważniły ani dłużnika ani też Towarzystwo. Jakkolwiek więc w wykazie hypotecznym będzie figurowała cała pierwotna suma równa dawnej pożyczce Towarzystwa, to jednakże w rzeczywistości wpis ten może reprezentować tylko tą część pożyczki, którą dłużnik dostał do rąk i oddał ją swoim wierzycielom w porządku hypotecznym. Przykład jeszcze lepiej to objaśni: Było w hypotece pod № 1 rb. 20,000 Tow. Kred. danego miasta, № 2 — rb. 10,000 Aleksandra I., № 3 — rb. 5,000 Augusta Z., № 4 — rb. 3,000 Bogumiła W., № 5 — rb. 3,000 Celestyna O., № 6 — rb. 2,000 Domika K. Z pożyczki Towarzystwa właściciel umorzył rb. 12,000 i zażądał odnowienia pożyczki. W chwili więc tej jego prośby na 1-ym numerze była istotnie tylko suma rb. 8,000 należna Towarzystwu. Ponieważ zaś aby dostać pożyczkę odnowioną musi on konwertować, to jest spłacić te 8,000 rb. w *dawnych* listach, lub w gotówce, aby dostać 20,000 rb. *w nowych* listach, więc te 20,000 powinny być użytemi: rb. 10,000 na spłatę Aleksandra I., rb. 5,000 — Augusta Z., rb. 3,000 — Bogumiła W., rb. 2,000 — na częściowe pokrycie wierzyciela z pod № 5, t. j. Celestyna O. Tymczasem tak się nie dzieje wcale. Właściciel, który po *niewątpliwej* spłacie 8,000 rb. otrzymał *niewątpliwie* 20,000 rb., tych 20,000 nie oddał swoim wierzycielom, lecz oddał im z nich tylko część, t. j. 12,000 rb., bo sobie potrącił to, co go kosztowała spłata dawnej pożyczki, czyli że podstawił się on w prawa Towarzystwa i zatrzymał dla siebie z pierwszeństwem przed innymi wierzycielami swoje 8,000 rb.! Jest to pogwałcenie prawa bo nikt ani na jedną chwilę nie może być jednocześnie swoim własnym wierzycielem i dłużnikiem i nie może przed istniejącymi wierzycielami wstawić innego wierzyciela. Podług art. 1300 Kodeksu Cywilnego: „gdy przymioty wierzyciela i dłużnika łączą się w jednej osobie następuje *samem prawem* pomieszanie praw, które wierzytelność umarza". Mowy tu więc być nie może o jakiemś podstawieniu dłużnika w prawa spłaconego wierzyciela t. j. Towarzystwa, bo znowu art. 1250 tegoż Kodeksu stanowi, że podstawienie na miejsce: „Gdy wierzyciel otrzymuje wypłatę od osoby trzeciej..." (a zatem nie od dłużnika). „Gdy dłużnik zapożycza jaką sumę w celu zapłacenia swego długu i podstawia wypożyczającego w prawa wierzyciela" (co tu miejsca niema). Według znowu art. 1251 tegoż Kodeksu: „Podstawienie ma miejsce z samego prawa: 1) Na korzyść tego kto, będąc sam *wierzycielem*" (a nie dłużnikiem jak tutaj) spłaca innego wierzyciela mającego przed nim pierwszeństwo", 2) (wyjątkowo) „Na korzyść nabywcy nieruchomości, który cenę nabycia obraca na zaspokojenie wierzycieli hypotecznych". Pod żaden z tych przepisów podciągnąć nie można naszego wypadku. Nie można powiedzieć też, że możność tego potrącenia wynika z ustawy o Torzystwie Kredytowem, bo tak nie jest. Wynika ona nie z ustawy,

lecz ze sposobu jej stosowania, co nie może być równoznacznem z rozporządzeniem prawodawczem. Jeśli dotąd z tego powodu nie wynikły od tylu lat żadne spory i zarzuty, to nie dowodzi aby prawo mimo to nie było naruszonem i aby zarzuty co do ważności wypłaty w przyszłości wyniknąć nie mogły, gdyby dotychczasowa seryjność listów nadal utrzymaną być miała. Niebezpieczeństwu nie zaradzi wcale ani treść do *zlewków* (a nie do kolumny głównej Wyk. Hypot. wnoszona), ani przyjęta w Towarzystwie Miejskiem arynga dla aktu odnowienia pożyczek! mówi się w niej: że „pozostałe listy (od pożyczki w nowych listach jak również wycofane z obiegu seryi dawnej) zatrzymała przy sobie Dyrekcya". Nie mówi się więc tutaj przez kogo te listy były „wycofane" czy przez Dyrekcyę czy przez dłużnika i z jakiego funduszu? Jeśli stare są „wycofane", to dla czego została takaż suma nowych zabrana dla doręczenia komu? Dłużnikowi! (Dosłownie akt taki przy odnawianiu pożyczki 5,500 rb. seryi I, z której 3,100 rb. były upłaconemi, brzmiał jak następuje: „Dyrektor X wypłaca 3,100 rb. (właścicielowi), który z odbioru kwituje; pozostałe zaś listy seryi V w sumie 2,400 rb. z 11 kuponami, jak również *wycofane z obiegu* seryi I z 17 kuponami na 2,400 rb. zatrzymał przy sobie Dyrektor X dla dopełnienia formalności w wydziale hypotecznym i złożenia następnie takowych do Kasy Towarzystwa"). Jest to fikcyą, bo te nowe listy wydaje się in natura samemu dłużnikowi, lub temu, kto za niego stare listy lub gotówkę złożył. Wszystkiego tego uniknęłoby się, gdyby przesąd o koniecznej „konwersyi", takiej jak w Towarzystwie Ziemkiem nie istniał w Towarzystwach Miejskich. Wówczas odnowioną byłaby, jak w powyższym przykładzie, tylko suma rb. 12,000 i tylko 12,000 rb. byłoby wydane dłużnikowi, a nie 20,000, jak to ma miejsce teraz. Co zrobią wreszcie Towarzystwa Miejskie, jeśli po złożeniu przez dłużnika dawnych listów w Kasie Towarzystwa, przed sporządzeniem w hypotece aktu wypłaty odnowionej pożyczki, ktoś położy areszt na funduszach dłużnika? Bezwarunkowo areszt taki za ważny byłby uznanym i Towarzystwo byłoby zobowiązanem do wydania aresztującemu tych listów.

* * *

Naśladownictwo Towarzystwa Kredytowego Ziemskiego. Zanim do dalszego zastanawiania się nad § 108 przystąpimy, należy tutaj zaznaczyć, że tak jak pojęcie seryi, tak i „konwersye" zostały przez Towarzystwo Miejskie zaczerpnięte z Towarzystwa Kredytowego Ziemskiego. Jest to więc właściwie mówiąc naśladownictwo, lecz, jak wogóle wszelkie naśladownictwo, bardzo nieudatne. Główną jego wadą jest to, że *nie jest zupełnem* i ani przy zawiązaniu się Towarzystwa, ani też potem uzupełnionem nie zostało. Towarzystwo Ziemskie, jak już o tem przy § 36 mówiliśmy, widocznie przez przyzwyczajenie, gdy było Towarzystwem ograniczonem pod względem czasu swego istnienia (do r. 1869), zachowało u siebie seryjność listów z odrębnym funduszem amortyzacyjnym dla każdej seryi. W następstwie więc wypuszczania listów seryami należało w tym duchu ustanowić przepisy co do przedczasowej spłaty pożyczek i co do ich częściowego odnawiania. Więc też w prawie o Towarzystwie Kredytowem Ziemskiem z r. 1869 znajdujemy art. 56, który stanowi: „Życzący nieumorzoną część pożyczki przenieść w nowy okres umorzenia, powinien złożyć... listami zastawnymi tej seryi, w której pożyczka zaciągniętą była,

kwotę, wyrównywającą nieumorzonej ilości długu. Dyrekcya Główna wyda mu wzamian listami zastawnymi bieżącej seryi takąż samą kwotę..." [1]). Tym sposobem uprawnionem zostało wydawanie dłużnikowi tych nowych listów, czego nie ma wcale w Ustawie Towarzystw Miejskich.

W naśladownictwie swojem Towarzystwa Miejskie dalej nie poszły i tylko tę zasadę, nie wpisaną wcale do ich Ustawy, postanowiły u siebie ściśle stosować i uzupełnić niemi lakoniczny przepis ówczesnego § 108. Mogąc bardzo łatwo na drodze prawodawczej uzyskać wszelkie zmiany i uzupełnienia, nie postarano się o to, nawet w tak ważnym przedmiocie. Tymczasem nawet w czasie powstawania Ustawy Towarzystwa Kredytowego m. Warszawy nie było to tajemnicą, że Towarzystwo Ziemskie dąży do wyjaśnienia pod tym względem swej Ustawy i że na jego wniosek Władze prawodawcze zgodziły się, aby powołany art. 56 prawa z r. 1869 w końcowym ustępie stanowił iż: „Dyrekcya Główna rozporządzi ujawnienie w hypotece, że *w miejsce* długu w listach zastawnych dawnej seryi zapisanego, wchodzi dług w listach zast. nowej seryi". Tym sposobem ulegać już wątpliwości nie mogło, że odnowiona pożyczka z woli prawa zajmuje to samo miejsce w hypotece, jakie zajmowała dawna. Jeszcze dobitniej i jaśniej zasada ta wypowiedzianą została w nowej Ustawie tegoż Towarzystwa, ułożonej w roku 1882, a zatwierdżonej w 1888 roku. Tam w art. 105 najwyraźniej powiedziano: „Pożyczka przeniesiona do nowego okresu umorzenia zachowuje takie same pierwszeństwo hypoteczne, jakie służyło pierwotnej pożyczce". Towarzystwo Kredytowe m. Warszawy, a za jego przykładem Łódzkie dopiero w r. 1896 pomyślały (przy sposobności zamiany listów zastawnych i pożyczek 5% na $4\frac{1}{2}$%) o uzupełnieniu w tymże duchu swoich Ustaw. Jakoż z łatwością pozyskały ten dodatek do ustępu 2-go § 108, iż: „pożyczka skonwertowana korzysta z takiego samego pierwszeństwa hypotecznego, z jakiego korzystała pierwotna pożyczka".

Połowiczność w naśladownictwie Towarzystwa Ziemskiego stała się główną przyczyną wyżej wzmiankowanych niedogodności i niebezpieczeństw, a także wywołała owe znaczne różnice kursu między seryami, o czem już mówiliśmy przy § 36. Towarzystwo zaś Kredytowe Ziemskie choć poszło na razie za dawną rutyną seryi, jednak w przezorności swej potrafiło w znacznej mierze zapobiedz niepomiernym różnicom kursu między seryami swoich listów zastawnych.

Ten właśnie cel miał następny 57 art. prawa z roku 1869: „Dyrekcya Główna mocna będzie na żądanie i na koszt właściciela dóbr podjąć się wycofania z obiegu listów zastawnych *seryi* dawniejszej drogą dobrowolnej wymiany ich na listy seryi nowej *z dopłatą różnicy kursu*, jeśliby takowa istniała. Właściciel dóbr, żądający w tym celu pośrednictwa Dyrekcyi Głównej, powinien: 1-o złożyć do Kasy tejże Dyrekcyi w gotowiźnie zaliczenie, przez nią oznaczone, na rachunek kosztów *wymiany* jednych listów na drugie, 2-o obowiązać się do całkowitego pokrycia kosztów, jeśliby takowe przewyższały złożone przez niego zaliczenie. W razie niedopełnienia tego zaraz po skończeniu operacyi, należna doplata potrąconą będzie z najbliższej półrocznej raty, od właściciela dóbr przypadającej. Nawzajem, jeżeliby złożone

[1]) Mniej jasno jest taż sama zasada wygłoszoną w art. 206 późniejszej Ustawy Towarzystwa Kredytowego Ziemskiego w roku 1888.

zaliczenie przewyższało koszta wymiany listów jednych na drugie, przewyżka ta zwraca się przez Dyrekcyę Główną zaraz przy regulowaniu rachunku" [1]).

Według znów punktu 1-go Najwyżej zat. postan. Komitetu do spraw Król. Polskiego z d. 10 stycznia 1871 r., konwersyę listów zast. mogła Dyrekcya Główna dopełniać stopniowo, t. j. bez jednoczesnego z przemianą każdej pożyczki wycofania z obiegu listów zast. III okresu 1 i 2 seryj. Wedle znów punktów 2 i 3, sumy niezbędne na stopniowe wycofanie z obiegu listów zast. wszelkich wogóle zamkniętych seryi Towarzystwo mogło zaliczać ze swoich funduszów, zaliczenia te pokryte być miały sumami, osiągniętemi ze sprzedaży nowych listów w ilości odpowiedniej nominalnej wartości, wycofanych z obiegu przez losowanie i skup listów zast. seryj zamkniętych. Nadto na tenże cel stowarzyszeni żądający przemiany pożyczki i konwersyi listów zast. płacić byli obowiązani oznaczoną przez Towarzystwo różnicę kursu między nowemi i dawnemi listami (Zbiór Praw № 11 z 1871 r. str. 102. Wyziński. Zbiór Praw tom 1, str. 3).

Tym sposobem między potężną giełdą sprzedającą i nabywającą listy zast., a bezsilną względem niej jednostką szukającą listów dawnych, stanął również potężny pośrednik, jakim było i jest nasze Towarzystwo Kredytowe Ziemskie. Pośrednik mogący wyczekiwać i mogący wybrać chwilę odpowiednią do sprzedaży nowych i nabycia dawnych listów, obok tego mający liczne sposoby obejścia się bez pośrednictwa giełdy i mogący sprzedawać i nabywać potrzebne dla swoich stowarzyszonych ziemian listy zupełnie po za giełdą w warunkach przez siebie wybranych [2]). Pośrednik bezstronny, nie goniący za zyskiem osobistym, jak każdy inny, i zdający rachunek z najdrobniejszych swych wydatków. Taki pośrednik musiał oddziałać na wysokość kursu i mógł nie dopuścić do zbyt dotkliwych różnic kursowych między seryami, a jako dobrze świadomy rzeczy mógł czuwać nad stanem giełdy. Zapewne, że skutkiem tego Instytucya kredytu ziemskiego wkroczyła w zakres działalności zwykłych domów bankowych i naraziła się na dosyć utrudnioną i zawiłą rachunkowość, lecz za złe jej tego brać nie można. Gdyby Towarzystwo Kredytowe zamknęło się w ciasnej sferze udzielania i odbierania pożyczek, oddało by w ręce spekulacyi swoich stowarzyszonych, którym wyświadczyło wielką przysługę, bo oszczędność ztąd dla stowarzyszonych była bardzo znaczną, jak nas o tem przekonywa „Zbiór rachunkowych wiadomości Tow. Kred. Ziemskiego" [3]).

* * *

[1]) Też same zasady choć w innych słowach znajdujemy powtórzone w art. 207, 208 nowej Ustawy Tow. Kred. Ziem. z r. 1888.

[2]) Tak np. Towarzystwo to przez odezwę z dnia 11/23 grudnia 1890 roku zwróciło się do posiadaczy listów zastawnych pierwszych seryj, w depozycie Towarzystwa złożonych, z zapytaniem, czyby nie zechcieli zamienić swych listów na nowe seryi V, proponując im za to dopłatę po 1 rb. 20 kop. w gotowiźnie do każdych 100 rubli. W marcu jednak następnego roku Towarzystwo uważało za właściwe zmniejszyć do 80 kop. tą dopłatę. (W każdym razie jednak uznało w sposób niejako urzędowy słuszność szacowania jednej seryi wyżej nad drugą, czego przynajmniej ze strony instytucyi być by nie powinno).

[3]) Wymieniamy tylko jako przykład „konwersye" od roku 1879 dokonane. Skutkiem zatwierdzonych konwersyj dawniejszych pożyczek na pożyczki tej II seryi z r. 1869 w ciągu 4 półroczy, poczynając od 8/20 września 1879 roku do 8/20 września 1881 r. należało zamienić dawniejszych listów zastawnych ogółem na rb. 1,205,150. Nastąpiło to za staraniem Dyrekcyi Głównej, a wydatek na

Towarzystwa Miejskie, postanowiwszy naśladować zasady art. 56 przepisów o Towarzystwie Kred. Ziemskiem z roku 1869. nie zdecydowały się pójść dalej po drodze wskazanej przez art. 57 i 58. Wypuściły tym sposobem ze swoich rąk kierunek kursów giełdowych, bo odważywszy się w jednym punkcie na uzupełnienie Ustawy, to jest na tłómaczenie rozszerzające § 108, postanowiły ją zbytecznie szanować w innym punkcie i spełniać zbyt dosłownie przepis § 41, który mówi o umarzaniu listów przez „losowanie". Wyprowadzono więc ztąd wniosek, że Towarzystwo samo inaczej jak *tylko* przez „losowanie" listów swych umarzać nie może. (Paragraf ten niedość jest ścisłej swej treści, bo Ustawa zna inne jeszcze sposoby umarzania, jak w § 17 przez złożenie na spłatę pożyczki listów, które już przez żadne losowanie nie będą przechodzić). (Również §§ 112, 113, 114).

Skrupuł to więc był żaden. Towarzystwa Miejskie, wbrew duchowi Ustawy, zamiast odrębnej „instytucyi odnawiania pożyczek", uznały za możebne § 108 zastąpić przez § 17; odnawianie zmienić na zwykłą spłatę. Tem łatwiej więc mogły były uzupełnić ten przepis, przyjąwszy za prawidło w wewnętrznem swojem postępowaniu przyjmowanie na siebie dokonywanie konwersyi w taki sposób, jak art. 57 przepisów o Towarzystwie Kred. Ziemskiem wskazywał.

* * *

Różnice kursu między seryami. Sposób odnawiania pożyczek w Towarzystwach Miejskich przy wadliwym systemacie seryi i losowań musiał wywołać u nas nieznane gdzieindziej zjawisko, różnego kursu między papierami jednej i tej samej instytucyi, jednej i tej samej wewnętrznej wartości, w jednych i tych samych warunkach w obieg puszczonych. Do ostatnich lat, dopóki listy nasze nie dosięgły równi, pozorowano to tem: „że listy seryj wcześniejszych, mając zapewnione wylosowanie przed listami seryj późniejszych, muszą mieć z czasem coraz większą stosunkowo wartość, a tem samem wyższy kurs giełdowy (I-sze Spraw. Tow. Kred. m. Warszawy). Otwarcie więc nie przyznawano się do tego, że prawdziwego powodu trzeba szukać gdziendziej, a mianowicie w sposobie odnawiań i spłat. Jeśli bowiem mogą różne powody państwowe i społeczne wpływać na kurs wszystkich wogóle papierów na danej giełdzie, to niezmiernie trudno usprawiedliwić różnicę kursu jednego i tegoż samego papieru tylko ze względu na datę wypuszczenia w obieg i wcześniejsze lub późniejsze umorzenie. Utrzymywano więc przez długie lata, że wyższy

różnicę kursu wynosił 6,438 rb. 62½ kop. Gdyby stowarzyszeni sami dopełniali zamiany dawnych listów na nowo, to wedle przybliżonych, lecz wielce prawdopodobnych obliczeń, przez Dyrekcyę dokonanych, dopłaciliby z powodu różnicy kursu 23,445 rb. 75 kop. We wrześniu 1881 r. rozpoczęło Towarzystwo nową III seryę pożyczek i listów. Skutkiem tego od dnia 8/20 września 1881 r. do 8/20 września 1883 r. należało zmienić listów 5% seryi I na III za rb. 5,474,850. Dyrekcya dokonała tej zamiany swojem staraniem i kosztem aż 62,564 rb. 59 k. Gdyby sami właściciele zamianę tą dokonali, to, według takiegoż przybliżonego obliczenia, wydatkowaliby na ten cel 69,229 rb. 58 kop. W dwa lata potem pojawiła się nowa serya IV i, skutkiem konwersyi pożyczek seryi I na IV należało od 8/20 września 1888 r. do 8/20 września 1884 r. dopełnić zamiany listów na sumę rb. 2,504,700, na który to cel Towarzystwo wydatkowało rb. 44,843 k. 87½, a gdyby sami stowarzyszeni to uskutecznili, to by ich, podług obliczeń Dyrekcyi, kosztowało prawie dwa razy tyle, bo 81,594 rb. 21½ kop. i t. d.

lub niższy kurs musi być zależnym od tego, czy dany papier zostanie prędzej lub później wylosowanym. Podług tego rozumowania, list, mający być ostatecznie i koniecznie za lat 46 umorzonym, jest mniej wart od listu, który wylosowanym być musi za lat 36, a ten ostatni mniej wart od listu, który wylosowanym być ma za lat 30, a ten znów od listu, którego tenże los spotka niezawodnie za lat 25, a tem bardziej za lat 20 lub mniej. Serya prędzej się kończąca przedstawia dla nabywców listów więcej szans wylosowania, bo listów tej seryi co każde półrocze coraz więcej stosunkowo z koła wychodzić musi, bo coraz mniej ich w kole się znajduje.

Te twierdzenia miały w sobie to niebezpiecznego, że tak łatwo jakoś różnicę kursu tłómaczyły, że odrazu ją pojmowali nawet ci, którzy najmniejszego pojęcia o warunkach obrotu i kursu papierów publicznych nie mieli. Jeśli się chwilę jedną zastanowimy, to z łatwością zrozumiemy, że nikt we wszystkich ważnych sprawach ludzkich nie opiera swych wyrachowań na wydarzeniu, które *napewno* nastąpi za lat 46, a choćby i 20, bo to zadaleka meta; wyników losowań ująć nie można w jakieś prawidła prawdopodobieństwa, bo los to rzecz bardzo kapryśna i losowanie wtenczas tylko wartość danego papieru, niżej równi stojącego, podwyższyć może, kiedy dla papieru tego niedaleko jest czas, w którym bezwarunkowo umorzonym przez losowanie być musi. Kiedy więc właściciel listu ma wszelką pewność, że papier jego niewątpliwie za jakie pół roku lub wreszcie rok zapłaconym al pari będzie, to z pewnością takiego papieru niżej równi sprzedać nie zechce, chyba w razach nadzwyczajnych i wtenczas poniesie tylko koszt zwykłego dyskonta za przedwczesną zapłatę. Wylosowynie także jest rzeczą pożadaną i jego prawdopodobieństwo większe lub mniejsze bierze się na uwagę przy ustanowieniu ceny danego papieru, gdy zachodzi pewna wątpliwość co do pewności instytucyi, która go w obieg puściła Obligi takiej instytucyi, losując się wcześniej, mają więcej danych za sobą, aby być zapłaconymi, niż losując się później; więc pierwsze będą więcej poszukiwane i drożej płacone, jak te, których losowanie później dopiero nastąpić może. Ma się rozumieć, że żadne z naszych Towarzystw Kredytowych w podobnem położeniu się nie znajduje. Mimo to potrafiono jednak skorzystać z pomieszania pojęć, skutkiem którego ogromna większość publiczności nie rozumiała znaczenia seryi i zdołano podtrzymać to przekonanie, że każda nowa serya, to *inny* zupełnie papier, że na jednych zysk jest pewniejszy i niedaleki, a na innych mniej pewny i dalszy. Szacowano więc nietylko ogólną możebność wylosowania się danego papieru, ale szacowano nawet nieuchwytliwą nie dającą się w istocie ująć w cyfry wartość tej możebności co do każdej seryi. Zdołano niezmiernie zręcznie z łudzącemi pozorami prawdy wmówić w nierozumujący ogół, że ten dodatek do ogólnej możebności wylosowania ma pewną pieniężną wartość i trzeba płacić za niego, jako zwiększającego nadzieję wylosowania. Publiczność wierzyła i płaciła: 1) za nadzieję ogólną, że w corocznych losowaniach może nabyty papier się wylosuje i otrzyma się 100 za to, co kosztowało np. 97, 2) za dodatek do tej nadziei, t. j. że w danej seryi, jako starszej, to szczęście czyli te 3% prędzej można napotkać! Serye i odnowienia odegrały więc tutaj smutną rolę, bo wprowadziły i wprowadzają w błąd naiwność ludzką. Że zaś zbudowane na tej naiwności różnice kursu nie mają żadnej istotnej podstawy, chwila zastanowienia także na to wystarczy.

Jeśli tak jest, jeśli czas umorzenia i możebność wcześniejszego wylosowania stanowić mają o wartości danego papieru, to jak wytłómaczyć tą nierównomierność co do różnicy kursu między seryami, która zadaje kłam powyższym rozumieniom? W istocie jeśli np. listy Towarzystwa m. Warszawy seryi V, umarzalnej ostatecznie za lat 29 od 1890 r. licząc, mają 5 razy mniej szans wylosowania jak listy seryi I, umarzalnej za lat 10, to powinny być w tymże stosunku od nich tańsze, t. j. w stosunku jak 3 do 1. Taż sama różnica ze ścisłością matematyczną istnieć powinna między seryą II a III i IV. Czyli że jeśli jak w roku 1890 średni kurs listu zastawnego m. Warszawy seryi I był 98,54 za sto, to seryi II powinien być 70,38 za sto, seryi III—51,84 za sto, IV—41,06 za sto, a V—33,98 za 100! Oto wymowny dowód do jakiego absurdum teorya szans wylosowania prowadziłaby, gdyby była istotną, a nie zmyśloną. To też spekulacya nie mogąc do czegoś podobnego doprowadzić wbrew tej teoryi, zaledwie przecięciowo na 3% do 4% różnicę między seryami np. w roku 1890 ustanowić zdołała. Ta tak niewielka różnica kursu, co rok mniejsza, wbrew pragnieniom spekulacyi wynikła ztąd, że z czasem część publiczności spostrzegła, że przecież każda serya co każde pół roku losuje się, a zatem los szczęśliwy jeśli ma przyjść, to w każdej seryi przyjść może i wywołać z koła numer szczęśliwego posiadacza listu, że więc nie warto płacić kilku procentów wyżej za większą jakoby nadzieję tego wylosowania w seryi dawniejszej.

* * *

Od roku 1890/91 jednak listy zastawne Towarzystw Kredytowych Miejskich przekroczyły równię, co jeszcze poważniejszy cios powyższej teoryi zadało. W połowie 1891 roku kurs listów miejskich przekroczył pari i były one notowane (3 lipca 1891 r.): serya I po 101 rb., serya II po 100,90, serya III po 100,75, serya IV po 100,50 i serya V po 100,50. Znikła więc zupełnie (od miesiąca marca) wbrew powyższej teoryi różnica wartości między dwoma rodzajami listów „różne szanse losowania mających", t. j. między listami IV i V seryj, a różnica wartości wyższych seryj jeszcze bardziej nieproporcyonalnie się przedstawiła niż w r. 1890. W drugiej połowie grudnia 1891 r. „żądano", według kurscetlu giełdy Warszawskiej za I seryę rb. 102 kop. 25, za II rb. 101 kop. 75, za III rb. 101 kop. 25, za IV rb. 100, za V rb. 99 kop. 85. Co to wszystko znaczy? To znaczy, że na kurs listów zast. u nas zupełnie inne wpływają czynniki, a nie zaś „większe lub mniejsze szanse wylosowania", że teorya tych szans nie jest opartą na żadnej wyrozumowanej podstawie, a kurs jest po prostu wynikiem spekulacyi, dążącej wytrwale ze względu na własną korzyść do wytworzenia różnicy kursu między seryami. *Kursa te tylko odnawiających pożyczki mogą mieć na widoku*, żaden bowiem kapitalista nie będzie nabywał po rb. 102 kop. 25 listów, które w ciągu 9 lat ulegną wylosowaniu, a każde półroczne losowanie grozi mu stratą 2 rb. 25 kop. na każdej setce rubli! Kursa więc te są zmyślone i spekulacya listy te zachowuje, aby je odprzedać potrzebującym dopełnić „konwersyę" z dawniejszych seryj na serye nowe. Dla tego to cena pierwszych jest podbijaną, a cena ostatnich o ile możności utrzymuje się na nizkim poziomie.

W obronie zasadności kursów tak nielogicznych, dla odparcia zarzutów, że wywołuje je tylko spekulacya „na konwersye", od roku 1891 porzucono twierdzenie o większej i mniejszej „szansie wylosowania" dla każdej seryi. Zastąpiono ją inną więcej prawdziwą.

Poczęto przytaczać, że kurs ten ulega ogólnemu prawu ekonomicznemu *offre et demande*! że list zast. jest towarem takim, jak każdy inny, że jeśli na danem targowisku pewnego towaru wystawia się na sprzedaż więcej niż towaru innego, to pierwszy będzie droższy, a drugi tańszy. Założenie to fałszywe, bo mamy tutaj do czynienia nie z dwoma towarami, ale z jednym i tym samym towarem, którego oba gatunki są równie dobre, a nawet drugi gatunek lepszy jak pierwszy, bo przy wysokich kursach ostatnia serya listów ma „mniej szans wylosowania jak pierwsza" i wylosowanie jej na mniejszą stratę naraża posiadacza listu. Nawet jeśli by się zgodzić na uznawanie istnienia tutaj dwóch różnych wartości, to znów kurs rb. 102 kop. 25 dla I seryi, a 99 rb. 50 k. dla ostatniej nie dałby się matematycznie usprawiedliwić, bo znow listy V seryi względem seryi I winnyby być tańsze w stosunku jak 3 do 1-go, a tak nie jest!

Jeśli wreszcie istnienie „konwersyi" nie ma tu znaczenia, to jak wytłómaczyć fakt wielce mówiący, zaznaczony w dziejach naszego Towarzystwa Ziemskiego, przytoczony w Pamiętniku Tow. Kredyt. Ziem. z r. 1884 na str. 57 i 58. Przy „konwersyi" listów zastawnych ziemskich II okresu na listy okresu III (1853—1860 r.) Władze Towarzystwa Kredytowego Ziemskiego pozawierały w roku 1853 układy z bankierami, a ci za umówioną cenę zobowiązali się dostarczyć Towarzystwu potrzebnych do „konwersyi" listów zast. dawniejszego okresu, t. j. II-go. Zdawało się, że wobec zapotrzebowania tak znacznej ilości listów II okresu, a wystawienia na sprzedaż jeszcze znaczniejszej ilości listów III okresu, kurs pierwszych powinien był pójść znacznie w górę, kurs drugich znacznie obniżyć się. Stało się jednak wprost przeciwnie gdyż w pół roczach: 2-giem 1853 i 1-em 1854 roku, kurs listów zast. okresu II obniżył się z przeciętnej 99,43 do 97,13, a nawet 94,28 (w pierwszem półroczu 1854 r.), to listy III okresu notowano wyżej, bo przecięciowo 97,21 (w 2 giem półroczu 1853 r.). Cel tej sztucznej obniżki bardzo zrozumiały: ówczesnym panom giełdy szło o to, aby nabywać jak najtaniej listy II okresu, a dostarczyć je Dyrekcyi Towarzystwa za cenę wyższą, stałą, naprzód z nią umówioną! Przekonywa to: że u nas działacze giełdowi dla zasięgnięcia zysków są w stanie wytworzyć na pewien przynajmniej czas sztuczny, przeciwny zdrowemu rozumowi, kurs papierów publicznych, nieodpowiadający wcale ich istotnej wartości; że zatem *powaga kursów* na giełdzie ustalonych okazuje się wielce wątpliwą. Tam, gdzie zdołano zapobiedz choć w części spekulacyi, biorąc w swoje ręce konwersyę, t. j. w Towarzystwie Kredytowem Ziemskiem, tam kursa stale dążyły do jednego poziomu. W roku 1890 dla wszystkich seryi listów od II do IV wytworzył się tylko jeden kurs bez względu na różnicę terminu umorzenia (r. 1916 po r. 1922), wbrew więc matematyce obrońców zasadności różnicy kursu wedle seryj. Giełda Berlińska poszła jeszcze dalej W *Bors. Cou.* z listopada 1890 r. czytamy: „Od 11 b. m. 5% listy zast. ziemskie seryi I do V włącznie objęte będą w cedule giełdy jednym kursem. Oddzielne notowania ustają".

Każdemu cokolwiek uważniej wpatrującemu się w działalność danej giełdy doskonale wiadomo, jak to sztucznie wywołują się różnice kursowe, stosownie do widoków przeważającego na giełdzie stronnictwa zwyżkowców lub zniżkowców. Sposób na to bardzo prosty. Przysięgły ajent giełdowy, meklerem u nas zwany, obowiązanym jest wnosić do kurscetlu kursa, jakie żądano, jakie płacono i dopełnionych tranzakcyj. Więc też zawiera się przy jego pośrednictwie, po fikcyjnym kursie,

jedną, dwie lub trzy zmyślone tranzakcye, jakiemi były i kursa: żądano i płacono. Ma się rozumieć, że przy tem „fikcyonowaniu" trzeba zachować pewną ostrożność i zręczność. Nie można przecie za papier wartujący 90 odrazu, bez żadnych nadzwyczajnych wydarzeń, dać 45. Takiej tranzakcyi żaden agent giełdowy nie zechce wnieść do kurscetlu, bo zanadto widocznem byłoby, że na seryo zawartą niezostała. Trzeba podawać cyfry prawdopodobne choć nieprawdziwe. Dzieje się to na giełdach o wiele więcej dozorowanych niż nasze, tam mianowicie gdzie idzie milionowa gra na zwyżkę lub zniżkę, choć tam jedna partya grających pilnuje drugą, aby kurs rzeczywisty był dokładnie notowanym [1]).

Zestawiając z sobą to wszystko, łatwo przyjść do przekonania, że kapitał w ogóle poszukuje nie tego papieru, któryby miał jaknajszybciej być spłaconym przez losowanie i dać na razie kapitaliście niewielki zysk na kursie, lecz papieru, któryby zapewniał długotrwałe, a pewne umieszczenie, choćby na dochód umiarkowany, byle wolne od kłopotów zwykłej pożyczki. Tego rodzaju kapitaliści, a tacy w każdem społeczeństwie większość stanowią, boją się zbyt częstych i znacznych losowań. Nie dość pilne sprawdzanie spisów wyszłych z koła numerów może ich narazić na stratę dochodu od kapitału przez pewien czas. Jeśli listy stoją wyżej pari, to każde losowanie grozi im szkodą, bo za list wylosowany Towarzystwo płaciłoby mniej niż kosztowało nabycie listu. To usposobienie większości „pieniężników" jest rzeczą powszechnie wiadomą. Wszystkie też przewodniki dla nich układane, w które obfituje szczególniej piśmiennictwo niemieckie, starannie wyróżniają tak zwane „*unkündbare Pfandbriefe*", które przed ściśle oznaczonym dniem unorzenia nie mogą być wycofane z obiegu przez wcześniejszą spłatę i starannie też zaznaczają jakie instytucye i jakie Banki udzielają pożyczki na hypoteki, które ani przez dającego pożyczkę, ani przez biorącego ją wypowiedziane być nie mogą

---

[1]) Pouczające w tym względzie zjawisko, widzimy na giełdach Cesarstwa, gdzie „konwersya" długi czas nie była znaną i spekulacya nie miała sposobności, od samego powstania Towarzystw Miejskich, ustanawiać kursa podług seryj. Według kurscetlu giełdy Petersburskiej z d. 11/23 grudnia 1890 r., 51 pierwszych (pierwotnie umarzalnych w ciągu lat 26 i miesięcy 9, a w owej dacie w ciągu lat 36) seryj listów zast. Towarzystwa Kredytowego S-Petersburskiego miało jeden i ten sam 99,62 i pół (dopełnione tranzakcye). Dla seryi późniejszych tego Towarzystwa, umarzalnych w ciągu lat 46, kurs był niższym tylko o 25 kop. W pół roku potem, bo w d. 25 czerwca (7 lipca) 1891 r., ta różnica znikła i tak za pierwsze jak i za następne serye płacono po 102, a żądano po 102 rb. 50 k. Toż samo miało miejsce z listami zast. Moskwy, Odesy, Kronsztadu, Tyflisu, Kijowa, wypuszczanemi w seryach półrocznych. Dla wszystkich seryi wytworzył się jeden i tenże kurs, bez względu na termin ostatecznego umorzenia danego listu. Toż samo spostrzegamy przy ówczesnych kursach listów zast. *Banków Ziemskich:* ich kurs wogóle jest jednakowy dla listów, przynoszących jednakowy procent, bez względu na czas umorzenia listu. Np. kurs listów Wileńskiego Banku Ziemskiego z tejże co wyżej daty: Listy 6%, umarzalne za lat 18-cie i miesięcy 7, jako też umarzalne za lat 27 i 6 miesięcy, miały jednakowy kurs 102,75 za 100; tak samo listy 5%, umarzalne w ciągu lat 19 i miesięcy 11, w ciągu lat 48 i miesięcy 8, a nawet w ciągu lat 61 i 8 miesięcy, miały jeden i ten sam kurs po 97 za 100. Co dziwniejsza, listy 6%, umarzalne w ciągu lat 43½ i 54½ miały kurs wyższy od prędzej umarzalnych, bo po 103,50 za 100, jakby na dowód, że tak wysoko oprocentowana i długo trwać mająca lokacya jest więcej poszukiwaną od krótkotrwałej. Toż samo widzimy na giełdach w Wiedniu, Berlinie i Paryżu. (Szczegółowe przykłady znaleść można na str. 52—62 w książce: „Listy zastawne". Warszawa. 1891).

(*unkündbare Hypotheken*), jak również takie, których spłata wcześniejsza przez dłużnika lub przez Instytucyę jest dozwoloną.

* * *

Streszczenie. Streszczając wszystko poprzednio powiedziane, przychodzi się do tego przekonania: 1) że § 108 Ustawy Towarzystw Kredytowych miejskich równie błędnie został pojętym i stosowanym jak § 36 tejże Ustawy, traktujący o seryach listów zastawnych, 2) że skutkiem tych mylnych pojęć, nie nadano mu, jak należało, samoistnego znaczenia, lecz zrobiono z niego niepotrzebny i krępujący dodatek do zasady spłaty przed czasem pożyczki, dozwolonej z mocy § 17 Ustawy, 3) że jednak samo wpisanie do Ustawy odrębnego paragrafu o odnawianiu pożyczek, powinno było naprowadzić na myśl, że co innego być musi przedterminowa spłata z § 17, a co innego odnowienie pożyczki z mocy § 108, że więc ustawodawca pragnął nadać odrębne znaczenie i jednemu i drugiemu paragrafowi, lecz przez zbytni lakonizm myśli swej nie rozwinął, ale ją tylko ogólnikowo wypowiedział, 4) że więc przy stosowaniu tego paragrafu, nie należało iść niewolniczo za przykładem Towarzystwa Kredytowego Ziemskiego i nie należało wprowadzać seryjności listów takiej jaka w tem Towarzystwie miała miejsce, lecz należało dobadywać się myśli prawodawczej i starać o dodanie istotnego i samoistnego znaczenia instytutowi „odnawiania pożyczek". 5) że więc uznawszy raz, że spłata jest co innego, a odnowienie co innego, należało tak się urządzić, aby odnowienie bez spłaty nieumorzonej części pożyczki mogło nastąpić, 6) że jednak wszedłszy raz na mylną drogę seryi i listów umarzających się w ściśle oznaczonym czasie, należało przynajmniej postanowić iżby fundusz amortyzacyjny ze składek stowarzyszonych co rok zbierany, był rozdzielanym *wedle potrzeby* przyspieszenia umorzeń między seryami, bez względu na to, z której on seryi pochodził, 7) że dopiero nowo zaprowadzone listy bezseryjne i bezterminowe o czem była mowa przy § 36 złemu zaradzą, ale dopiero w dość dalekiej przyszłości, jeśli dotychczasowe listy seryjne z obiegu wycofanemi spiesznie nie zostaną. Dzięki tym niedogodnościom odnowień z „konwersyą" liczba ich coraz bardziej w ostatnich latach istnienia w Warszawie listów seryjnych malała, tembardziej, że w Warszawie stowarzyszeni spostrzegli dość prędko, że jeśli mają już spłacać całą nieumorzoną dotąd pożyczkę i koszta ponosić dla otrzymania kwoty umorzonej, to lepiej wyjdą jeśli zażądają zamiast „odnowienia" po prostu nowej pożyczki, oświadczywszy gotowość spłaty dawnej w pozostałej do umorzenia reszcie. W istocie z upływem czasu wartość domów, szczególniej też ziemi pod niemi znacznie wzrosła, a i dochody podwyższyły się. Spłacający więc dawną pożyczkę miał wszelkie dane pozyskania bez porównania więcej, aniżeliby otrzymał ze zwykłego odnowienia dawnej pożyczki przy innych cenach za ziemię i domy.

* * *

Pożyczki dodatkowe. Ostatnie ustępy § 108, wprowadzone do niego na skutek prawa z roku 1879, poświęcone są drugiemu rodzajowi pożyczek, t. j. pożyczkom *dodatkowym* zwiększającym *istotnie* cyfrę pierwotnej pożyczki i przez to zwiększającym koniecznie raty z nieruchomości płacone. Rzecz ta ma ścisły związek z następnym § 109.

W obecnym stanie naszej Ustawy tych pożyczek dodatkowych jest także 3 rodzaje:

1) pożyczki dodatkowe z powodu zwiększenia się wartości nieruchomości i podniesienia się dochodu (§ 108) technicznie *„pożyczkami z przeszacowania"* zwane, 2) pożyczki dodatkowe nadzwyczajne na domy skanalizowane (tylko w Warszawie) (Uwaga do § 108), 3) pożyczki dodatkowe z powodu budowli nowowzniesionych udzielone i o nich to właśnie mówi § 109.

Pożyczki z przeszacowania. Co do pierwszych z tych pożyczek, t. j. z powodu „podwyższonej wartości i podwyższonego dochodu", mogą one być udzielonemi wtenczas tylko jeżeli okaże się, że wartość i dochód danej nieruchomości podniosły się znacznie czy to z powodu jakichś nadzwyczajnych wydarzeń, np. przebicia nowej ulicy, skierowania się w tą stronę ruchu miasta, ulepszeń w nieruchomości zaprowadzonych i t. p. Pierwotnie ustawa nie dozwalała aby ta pożyczka wcześniej jak po upływie lat 10 od dnia udzielenia pożyczki mogła być żądaną. Ustawodawca nie przewidywał widocznie możności zbyt szybkiego wzrostu wartości domów i dochodów z nich, a obawiał się możności obniżenia tej wartości i dochodu. Uważał więc, że zbyt pośpiesznie nie trzeba tutaj iść, że trzeba pewnego czasu dla ustalenia się tej zwyżki i dopiero po tem można na tem oprzeć nową pożyczkę. Doświadczenie w Warszawie przekonało, że czas 5-cio letni będzie tutaj dostateczny i w r. 1906 w ten sposób § 108 został uzupełniony (z opuszczonej przez niedopatrzenie, wzmianki o zwiększeniu wartości i dochodu). Przy tego rodzaju pożyczkach poprzednio udzielona pożyczka nie potrzebuje być w części nieumorzonej spłaconą i przeniesioną do nowego okresu umorzenia łącznie z nową pożyczką „z przeszacowania"; § 108 wyraźnie o tem mówi i pozostawia to do woli stowarzyszonego (choć i to samo z siebie wynikało i na to nie potrzeba było aż przepisu prawa). Należy więc tę pożyczkę pod oddzielnym numerem zabezpieczyć, nie mieszając z dawniejszą, i opłacać od niej oddzielne raty. (Jeśli jednak idzie o uniknięcie opłaty tych podwójnych rat i o zmniejszenie ogólnej cyfry długu, to należy dawną pożyczkę „skonwertować" i „przenieść się" (z całą pożyczką dawną i nową, co jak wiemy, znaczy po prostu spłacić) „do nowego okresu umorzenia", w którym była udzielona ta nowa z podwyższonego szacunku pożyczka [1]).

Zasada udzielania pożyczek z przeszacowania dopiero po upływie 10 lat była bardzo krępująca dla stowarzyszonych szczególniej w War-

---

[1]) We Władzach Towarzystwa Kredytowego m. Warszawy powstała pewna wątpliwość co do pojmowania § 108 odnośnie do tych pożyczek. Mianowicie poczęto zastanawiać się nad tem jak obliczać ówczesny 10-cio letni termin w tych przypadkach, gdy na nieruchomość różnoczasowo udzielono dwie lub więcej pożyczek? Czy rachować go od chwili udzielenia pierwszej na daną nieruchomość pożyczki, czy też od pożyczki ostatniej, lub wreszcie czy każdą udzieloną na jedną i tąż samą nieruchomość pożyczkę uważać pod tym względem za samoistną? Dyrekcya tego Towarzystwa uważała za właściwe aż odnieść się o to do Kancelaryi Kredytowej, która przez odezwę z d. 24 października 1880 r. (№ 12219) zawiadomiła Dyrekcyę, że termin powyższy należy rachować od czasu ostatniej pożyczki. Bez tego zapytania można było przyjść do takiegoż samego zrozumienia tego przepisu, bo przecież przy każdej nowo z tego lub innego powodu udzielonej pożyczce, ówczesny stan nieruchomości był już branym pod uwagę, a zatem widziano i z konieczności oceniono ulepszenia w niej zaprowadzone i podwyższenie dochodu. Nie można więc było po raz drugi nowej na tem opierać pożyczki.

szawie. Każdy przecież z nich dąży do skorzystania z co rok podnoszącej się wartości domów, każdy podwyżkę w cenach domów lub ziemi chciałby wyzyskać dla zwiększenia cyfry nowej pożyczki. Więc też dla obejścia przepisu § 108 powszechnem się stało spłacanie zupełnie dawnych pożyczek i zaciąganie nowych, przyczem nowe oszacowanie bez względu na nieupłynięcie 10 lat nastąpić musiało. Lecz mogłoby się zdarzyć, że wyłożywszy wszelkie swoje i nie swoje zasoby na spłatę, otrzymałoby się albo mało co wyższą pożyczkę, albo co gorsza taką samą. Więc z potrzeby wymyślono taki środek: Stowarzyszeni nie zasobni, nie mając pewności, czy co zyskają na spłacie, tak się zaczęli urządzać, iż oświadczali Dyrekcyi, iż pożyczkę mają *zamiar* spłacić, a tymczasem proszą o przyznanie nowej na zasadzie nowego oszacowania. Było to dla nich wielce dogodnem, bo nie zmuszało ich do zadłużenia się choć na czas krótki przed otrzymaniem nowej pożyczki z Towarzystwa, aby módz spłacić dawną. Dążyli więc oni do tego, iżby te spłaty uskutecznić jak najpóźniej, t. j. w samej chwili wypłaty nowej pożyczki, bo wówczas mogli nabyć te dawne listy wzamian za nowo otrzymać się mające z natychmiast udzielić się im mającej pożyczki. Z drugiej jednak strony Władze Towarzystwa w Warszawie obawiały się jednak aby instytucya kredytowa nie zmieniła się na „biuro szacunkowe" (Ogólne Zebranie z d. 4/16 grudnia 1890 r.). Lękano się, iżby stowarzyszeni nie zaczęli próbować azali nie uda się uzyskać większej pożyczki. Gdyby zaś przyznana pożyczka nie odpowiadała ich nadziejom, to mogliby jej nie brać i przestać na pożyczce poprzedniej. Więc Władze Towarzystwa postanowiły uzupełnić niejako przepis § 108 i ustanowić termin kiedy *zapowiedziana* spłata ma nastąpić (Wniosek Władz Tow. przyjęty przez Ogólne Zebranie d. 4/16 grudnia 1890 r.). Postanowiono zatem rozróżniać jakiej pożyczki spłata jest zapowiedzianą? Jeżeli szło o pożyczkę udzieloną przed 10-ciu laty to spłata jej mogła nastąpić *jednocześnie z wypłatą* nowej pożyczki. Jeśli szło o pożyczkę od udzielenia której nie upłynęło jeszcze lat 10, to spłata jej musiała nastąpić choćby na dzień jeden, ale zawsze *przed przyznaniem* nowej pożyczki przez Dyrekcyę. (Zasady te zamieszczone są w protokóle powyższego Ogólnego Zebrania). Zasad tych postanowiono trzymać się również *przy zwykłych odnowieniach pożyczek*. Ostrożność posunięta za daleko, bo żadne niebezpieczeństwo Towarzystwu tu nie groziło; stowarzyszonym utrudniono tylko spłaty i zmuszono ich bez żadnej istotnej potrzeby do opłacania się pośrednikowi spłacającemu za nich nieumorzoną część pożyczki. Obawa, że stowarzyszeni będą robić „próby" nie była uzasadnioną, bo próba taka, ze względu na przepis § 19 naraża na wydatki, wymaga złożenia kaucyi, a wreszcie choćby to była próba, żadnej szkody Towarzystwu nie wyrządziłaby! Obecnie pożyczki z przeszacowania po upływie lat 5 od ostatniej pożyczki, otrzymać można w obec nowej treści § 108.

* * *

Pożyczki kanalizacyjne. W uwadze zamieszczonej przy § 108 jest mowa o *drugim rodzaju pożyczek dodatkowych* tak zwanych *kanalizacyjnych*, jednorazowo tylko udzielać się mających w Warszawie na domy skanalizowane. Pożyczka ta jednak bez względu na to o ile przez skanalizowanie wartość domu się podwyższy, nie może przenosić $^1/_{10}$ części pożyczek podotąd na dom udzielonych.

Potrzebę tych pożyczek w Warszawie wywołało przedsięwzięte skanalizowanie całego miasta, a co zatem idzie i pojedyńczych nieruchomości. Właścicielom nieruchomości przy ulicach skanalizowanych zagrażano środkami przymusowymi, aby ich znaglić bądź co bądź do łączenia swoich nieruchomości z główną siecią już przeprowadzonych i przeprowadzić się mających kanałów. W tym celu zamierzonem było zatamowanie przez Magistrat miasta odpływu wód domowych na ulicę i zmuszanie właścicieli do przechowywania u siebie tych wód i do codziennego ich wywożenia po za miasto! Trzeba więc było wybierać albo ponosić ciągłe ogromne wydatki na usuwanie tych wód, albo wydatkować jednorazowo znaczne sumy na urządzenie kanalizacyjne. Powszechnie było rzeczą wiadomą, że ogromna większość właścicieli, nie posiadając żadnych zasobów, własnemi środkami kanalizacyi urządzić u siebie nie była w stanie. Przy udzielaniu w przyszłości nowych pożyczek uwzględnianemi byłyby urządzenia kanalizacyjne w danej nieruchomości jako podwyższać mogące szacunek, ale pomocy potrzebowali przedewszystkiem właściciciele już obciążeni pożyczkami Towarzystwa i zmuszeni wyczekiwać ówczesnego okresu czasu w § 108 tak wskazanego dla pozyskania pożyczek z podwyższonego szacunku. Władze Towarzystwa Kredytowego w Warszawie zwróciły uwagę na to niewygodne położenie właściciciel i przyszły po licznych naradach do przekonania, że ustanowienie *jednorazowej nadzwyczajnej* pożyczki dodatkowej ułatwi właścicielom w pewnej choć mierze podołanie kosztom tych urządzeń. Jakoż na Ogólnem Zebraniu Towarzystwa w d. 8/20 grudnia 1888 roku Władze zażądały upoważnienia do wystąpienia do Ministeryum Skarbu z odpowiednim wnioskiem. Upoważnienie to zostało im udzielone, a wywiązane przy tem rozprawy nad „przymusem kanalizacyjnym" doprowadziły do włożenia na Władze Towarzystwa obowiązku wystąpienia z przedstawieniem do właściwej Władzy dla uzyskania zmniejszenia ciężaru jaki kanalizacya i nowe wodociągi na barki właścicieli domów w Warszawie włożyły. (Wynik badań i przedstawień czynionych w tym względzie przez Władze Towarzystwa znalazły miejsce w ogólnym przeglądzie działalności Towarzystwa Część I). Jakoż w dniu 27 grudnia 1889 r. (№ 143 Zbioru Praw) zapadło postanowienie Ministeryum Skarbu dozwalające udzielenia tych nadzwyczajnych pożyczek nie przenoszących jednak $^1/_{10}$ części pożyczek Towarzystwa daną nieruchomość obciążających [1]). Prócz tego prawodawca postanowił, iż pożyczki te wspólnie z poprzedniemi pożyczkami nie mogą przekraczać normy co do wysokości pożyczek ustanowionej w § 10 ustępie trzecim Ustawy. W stosowaniu tych przepisów Dyrekcya przyszła do przekonania, iż „przy udzielaniu pożyczek kanalizacyjnych, w duchu Ustawy, służy jej możność (o ile wartość nieruchomości przez kanalizacyę lub z innych przyczyn się powiększyła) podwyższania szacunku technicznego i ceny sprzedaży tej nieruchomości do takiej wysokości aby pożyczka kanalizacyjna łącznie z dawnemi pożyczkami" nie przenosiła połowy (tego nowo ustanowionego) szacunku technicznego, ani tej nowej ceny sprzedażnej (str. 62 Zarysu działalności Towarzystwa Kredytowego m. Warszawy 1396). Takie tłómaczenie tych przepisów stanowiło wielkie udogodnienie dla stowarzyszonych; mimo to zachodzi poważne pytanie: czy pożyczki kanalizacyjne odpowiadały zamierzonemu celowi: *ulżenia* właścicielom? W istocie, zastanowiwszy się bliżej, trzeba przyjść do przekonania, że bardzo niewielką ulgę stanowiły i tylko dla tych stowarzyszonych, którzy, właściwie mówiąc, ulg tych nie potrzebowali i hypotek zbyt obciążonych nie mieli. Jak wiadomo kanalizacya pojedyńczych nieruchomości w sposób w Warszawie wymagany jest rzeczą bardzo kosztowną i nie będącą w żadnym stosunku od istotnej wartości domu. Kanalizacya w domu wartującym miliony może znacznie mniej kosztować niż w domu wartującym tysiące. Zależnem to jest przedewszystkiem od długości podwórza względnie do ulicy. Skanalizowanie wielkiego domu z długiem nawet podwórzem lecz wzdłuż ulicy idącem będzie mniej kosztować niż skanalizowanie tejże wielkości domu, mającego od ulicy kilka okien i podwórze wydłużone, prostopadle idące do ulicy. Tymczasem pierwszy dom, jako więcej wartujący, otrzymał wyższą pierwotną pożyczkę i wyższą będzie miał pożyczkę kanalizacyjną. Drugi zaś dom, mający niewielką zwyczajną pożyczkę, otrzyma bardzo skromną kanalizacyjną zupełnie nie odpowiednią do istotnych kosztów dokonanych robót. Nakoniec, właściwie mówiąc, pomoc ta jest pomocą nie dla właściciela, lecz dla jego wierzycieli hypotecznych pierwsze miejsce po dawnej pożyczce zajmujących. Nie jest to bowiem żadna uprzywilejowana pożyczka, lecz *zwykła, dodatkowa*, którą pokryci zostaną wierzyciele w porządku hypotecznym i właściciel o tyle tylko otrzyma ją do rąk na pokrycie wydatków na kanalizacyę poniesionych, o ile się oni na to zgodzą! [1])

Ponieważ w prawie, które dozwoliło udzielania pożyczek kanalizacyjnych, najwyraźniej powiedziano, że to są pożyczki „*nadzwyczajne, jednorazowe*", to pożyczki te nie mogą być odnawiane wedle zasad w § 108 wygłoszonych i po umorzeniu w zwykłym porządku, wykreślone z hypoteki być winny. Czy to jest słuszne, to rzecz inna, ale taką jest wola prawa. W istocie podwyższenie wartości przez skanalizowanie domu — pozostaje, a mimo to pożyczka odnowioną być nie może [2]).

---

[1]) To szczególniejsze ograniczenie wysokości tych pożyczek, nie według istotnej wartości urządzeń kanalizacyjnych, lecz według stosunku do pożyczek głównych, tłomaczyć należy chyba tem, iż obawiano się aby ogólna cyfra pożyczek nie była zbyt wygórowaną, choć była to obawa płonna wobec zwiększonej przez skanalizowanie wartości domu.

[1]) Mogłoby być jednak inaczej: była słuszna zasada po temu aby pożyczka ta w drodze prawodawczego rozporządzenia pozyskała pierwszeństwo przed wszystkiemi innemi wierzytelnościami. Niewątpliwie bowiem, skutkiem skanalizowania domu jego wartość (choć nie zawsze dochód) podwyższy się. Dla czego więc z tej podwyżki wartości korzystać mają wierzyciela, którzy dali swoje sumy na nieruchomość jeszcze wówczas nie skanalizowaną? Nadanie więc przed nimi miejsca uprzywilejowanego w hypotece pożyczce wyobrażającej pewną tylko część tej podwyżki wartości, byłoby rzeczą zupełnie sprawiedliwą. Prawodawstwo francuzkie oddawna rzecz tą zauważyło i w kodeksie francuzkim znajdujemy art. 2103 o przywilejach na nieruchomości dla tych, którzy przez swoją pracę wartość jej zwiększyli. We Francyi ten przywilej pierwszeństwa mają także koszta budowy, oraz pożyczki na zdrenowanie lub irygacye gruntów użyte (pożyczki amortyzacyjne). Byłoby rzeczą bardzo pożądaną aby i u nas Ustawa hypoteczna w ten sposób uzupełnioną została i aby w przyszłości przy zaciąganiu pożyczek na ulepszenia w nieruchomości, zasada ta przeprowadzoną była.

[2]) Być może, że ustawodawca miał pewną wątpliwość, co do wartości kanalizacyi spławnej w Warszawie zaprowadzonej; coraz więcej bowiem znajduje ten sposób przeciwników, jako nie niszczący na miejscu szkodliwych wyziewów i odpadków, lecz przenoszący je tylko przy pomocy wody na inne miejsce, gdzie nie utracają wcale swej szkodliwej dla zdrowia ludzkiego działalności. Być może więc, że system ten zarzucić trzeba będzie, przyjąć inny i przerabiać odpowiednio całe te urządzenia. Tak np. byłoby gdyby w przyszłości został przyjęty sposób odwaniania przy pomocy torfu, popiołu i t. p., mający tą zaletę, że zmienia wszelkie odpadki płynne i półpłynne na stałe, pochłania wszelkie będące w rozwoju gnicie i zapobiega roznoszeniu szkodliwych zarazków.

Pożyczki te jeszcze dotychczas są udzielane na domy, które po wzięciu pierwotnej pożyczki kanalizacye zaprowadziły, a nawet czas jakiś udzielano je, jako oddzielne pożyczki pod odrębnym numerem hypoteki zabezpieczone nawet w tych razach, gdy zupełnie nowowzniesiona nieruchomość jednocześnie przy samej budowie skanalizowaną została. Tak być nie powinno. Prawodawca, stanowiąc przepisy o tych pożyczkach, miał widocznie na myśli domy już istniejące i już dawniej obciążone pożyczkami Towarzystwami, a dopiero później skanalizowane. To też w prawie tem jest mowa o „stowarzyszonych" a zatem już z dawna do Towarzystwa należących—o tem, że pożyczka kanalizacyjna nie może przenosić $^1/_{10}$ części pożyczek już „udzielonych", o jednakowem zabezpieczeniu z „innemi pożyczkami" już więc istniejącemi. We wniosku Władz wyraźnie też było powiedzianem, że idzie tu o „właścicieli nieruchomości już obciążonych pożyczką główną" (Ogólne Zebranie z d. 8/20 grudnia 1888 r.). Gdzie więc to jednoczesnie następuje, gdy właściciel jednocześnie żąda i pożyczki zwyczajnej i kanalizacyjnej, tam obie te pożyczki powinny się zlać w jedną zwyczajną pożyczkę, udzieloną tylko w wyższym rozmiarze [1]).

* * *

Pożyczki dodatkowe na dobudowane części. *Trzeci rodzaj pożyczek dodatkowych* (po dwóch ustanowionych przez § 108) wynika z przepisu § 109.

Są to pożyczki udzielane z powodu wzniesienia nowych budowli w nieruchomości już dawniej pożyczką Towarzystwa obciążonej. Jest to więc pożyczka odrębna od dawniejszej z nią się nie zlewając, nie wymagająca *„konwersyi"* dawnej pożyczki i opłacająca swoje własne odrębne od pierwotnej pożyczki raty.

W trzecim roku istnienia Towarzystwa Kredytowego m. Warszawy, t. j. w roku 1872, powstała jednak pewna wątpliwość co do tego, czy sama tylko przebudowa i doprowadzenie budowli do lepszego stanu może służyć za zasadę do udzielenia pożyczki dodatkowej? Przedmiot ten rozbieranym był na posiedzeniu Dyrekcyi i Władz Towarzystwa z d. 13/25 listopada 1872 r., które zważywszy: że udzielanie dodatkowych pożyczek z przyczyny dokonanych ulepszeń nie jest w sprzeczności z Ustawą Towarzystwa; że § 109 Ustawy, dotyczący pożyczek dodatkowych, nie stanowi bynajmniej, aby pożyczki takie, li tylko w razie przybycia nowych budowli mogły być udzielane; że odmawianie dodatkowych pożyczek na nieruchomości, które z powodu swego dawnego złego stanu mniejsze otrzymały pożyczki, byłoby uciążliwem dla tych stowarzyszonych, którzy nie mogli, przed zaciągnięciem pożyczki, nieruchomości swej do dobrego poprowadzić stanu, że ułatwienie dopełnienia ulepszeń i zachęcenie do ulepszeń budowli, jest najzupełniej zgodnem z celem Towarzystwa; że jednak dopuszczenie pożyczek dodatkowych, w razie mało znaczących przemian, mogłoby się stać powodem nadużyć i wywołać bezustanne żądania dodatków, połączone Władze Towarzystwa uznały: że ulepszenia, dopełnione w nieruchomości już po zaciągnięciu pożyczki, mogą stanowić zasadę do udzielenia dodatku w tym tylko razie, jeżeli zostały dokonane w budowlach murowanych, powiększyły wartość takowych, a skutkiem tego i dochody przynajmniej *o jedną szóstą część.* Dla postawienia Władz Towarzystwa w możności ocenienia czy zachodzą powyższe warunki, po zasięgnięciu zdań u kilku z pomiędzy starszych i doświadczonych budowniczych, wygotowaną została instrukcya dla komisyj zsyłanych na grunt celem sprawdzenia stanu nieruchomości. Instrukcya ta przyjętą została na posiedzeniu Dyrekcyi z d. 8/20 września 1872 r., a następnie zatwierdzoną przez połączone Władze Towarzystwa została.

[1]) W tym duchu wypowiedziały się już Władze Tow. Warsz. na posiedzeniu z d. 9 lutego 1898 r. stanowiąc, iż w przyszłości należy doliczać do szacunku technicznego danej nieruchomości wartość urządzeń kanalizacyi, wedle ich oszacowania przez Komisyę szacunkową i udzielać jedną ogólną pożyczkę z uwzględnieniem kanalizacyi. (Zasada ta została wprowadzoną do nowej instrukcyi szacunkowej sporządzonej i obowiązującej od roku 1900).

W następstwie jednak też Władze to pojmowanie § 109 cofnęły. W istocie poszły one zadaleko i niebyły w zgodzie z literą i duchem tego paragrafu. W żaden sposób podciągnąć nie można pod pojęcie „budowli nowo wzniesionych" zmian i ulepszeń dopełnionych w już dawniej istniejących budowlach. Zwiększenie stąd dochodów również, wbrew osnowie § 109, nie mogło służyć za podstawę do żądania dodatkowej pożyczki. Ponieważ jednak „przybycie nieistniejących dawniej wartości" usprawiedliwiało zupełnie żądanie pożyczki przez właściciela, więc też Władze Towarzystwa, opracowując w r. 1878 cały system pożyczek uzupełniających, odnowionych i dodatkowych (o czem była mowa wyżej), pożyczki z powodu ulepszeń dokonanych w budowlach podciągnęły pod pojęcie *pożyczek z przeszacowania*, lecz utrudniły ich otrzymanie żądając zwiększenia dochodu nie o $^1/_6$ lecz o $^1/_4$ i dopuszczając je tylko po upływie lat 10 (obecnie 5 lat). W instrukcyi dla komisyj szacunkowych w r 1888 wydanej i pozostałej w tym punkcie bez zmiany przy przerabianiu w następnych latach tej instrukcyi, w uwadze pod art. 14, obecnie art. 98 Władze Tow. to swoje odwołanie dawniejszych zapatrywań stwierdzają w słowach: „*Uwaga* Budowle dawne przeistoczone lub wyrestaurowane nie dają prawa do pożyczek dodatkowych o jakich mowa w § 109 Ustawy. Budowle tego rodzaju kwalifikują się w myśl § 108 Ustawy do pożyczek dodatkowych z przeszacowania nie wcześniej jak po upływie lat 10 (obecnie 5) od chwili udzielenia pożyczki, w razie jednak mogącej zachodzić wątpliwości czy budowla z gruntu przebudowana kwalifikuje się do pożyczki dodatkowej, w myśl § 108 Ustawy żądaną być winna w każdym razie specyalna w tej mierze decyzya Dyrekcyi".

* * *

Pożyczki uzupełniające. Przy zawiązaniu Towarzystwa pożyczki przez godną pochwały ostrożność udzielane były bardzo nizkie. Z tego powodu wielu właścicicieli wiedząc o tem, stawiało cyfry żądanych pożyczek bardzo umiarkowane, wielu też w danej chwili nie żądało wyższych, bo ich nie potrzebowało. Lecz w trzecim roku finansowym Towarzystwa Kredytowego m. Warszawy powstało pytanie o ile ci, którzy otrzymali pożyczki mniejsze od tych jakieby im mogły być udzielone zgodnie z Ustawą (§ 10) i z zasadami uchwalonemi pod dniem 22 października (3 listopada) 1870 r. przez połączone Władze Towarzystwa, mają prawo żądać uzupełnienia pierwotnych swoich pożyczek?

Przedmiot ten na wniosek Dyrekcyi rozbieranym był na połączonem posiedzeniu Władz Towarzystwa d. 8/20 marca 1873 r., a Władze te uznały, że pierwotne żądanie i otrzymanie pożyczki w wysokości mniejszej od tej, jakaby na nieruchomość mogła być udzieloną, nie

tamuje możności następnego uzupełnienia takowej; że zachodzić może tylko kwestya w tem, która z Władz Towarzystwa wyrzekać ma o wysokości uzupełnienia pożyczki przez Dyrekcyę przyznanej?, ze względu więc, że mniej właściwą byłoby rzeczą, aby sama Dyrekcya raz wydaną przez siebie decyzyę zmieniła, postanowiono: „a) że przyznane być mogą pożyczki uzupełniające do wysokości odpowiadającej zasadom w dniu 22 października (3 listopada) 1870 r. uchwalonym, lecz tylko w wypadkach gdy przyznana poprzednio pożyczka oznaczoną została w wysokości zażądanej przez samego właściciela nieruchomości; b) że decyzye w przedmiocie uzupełnienia pożyczek już przyznanych wydawane będą na połączonem posiedzeniu Komitetu Nadzorczego i Dyrekcyi". W postanowieniu tem dodano jeszcze: c) że na przyszłość w decyzyach przyznających pożyczkę w wysokości żądanej wyrzeczonem być winno zarazem czy i w jakiej wysokości pożyczka ta będzie mogła być uzupełnioną" (str. 7, 8 Sprawozdania za rok trzeci). Ten dodatek nie może jednak wcale krępować Dyrekcyę, która mimo takiego postanowienia może np. w obec pogorszenia się stanu nieruchomości z mocy § 10 Ustawy, pożyczki uzupełniającej odmówić.

* * *

Sposób wypłaty i zabezpieczenie odnowionych i dodatkowych pożyczek. Co do *sposobu wypłat* pożyczek odnowionych, to zachowywane przy tem prawidła nie wiele się różnią od prawideł, podług których w duchu §§ 25, 26, 27 i 28 Ustawy dokonywają się wypłaty zwykłych pożyczek [1]).

Przy akcie wypłaty, pożyczki odnowione „*z konwersyą*" *bez* dobrania kwoty umorzonej podają się do zabezpieczenia w rubryce zlewkowej obok głównej pożyczki Towarzystwa w słowach: „...Właściciel, stosownie do aktu przystąpienia z d... po umorzeniu kwoty... z pierwotnej pożyczki i odkreśleniu jej, przeszedł z całą nieumorzoną resztą pożyczki wynoszącej rb... do nowego okresu umorzenia i zobowiązał się uiszczać od tej sumy... w ratach... i t. d.". Pożyczki odnowione *z konwersyą* i *z dobraniem* części umorzonej do r. 1896 zapisywane były w Dziale IV Wyk. Hyp. w kolumnie zdawkowej w słowach: „Stosownie do aktu przystąpienia z d.... właściciel tej nieruchomości, *otrzymawszy z tytułu umorzenia* dotychczasowej pożyczki sumę rb... w listach zast. seryi... przeszedł z tą odnowioną i z całą nieumorzoną resztą dawnej pożyczki r.... wynoszącą do nowego okresu umorzenia i zobowiązał się uiszczać od pożyczki obok zapisanej... opłaty Ustawą Towarzystwa przepisane w równych półrocznych ratach... i t. d." (Wzory powyższe wzięte są z Tow. Warszawskiego i w innych miastach spotykamy dro-

[1]) Stowarzyszony otrzymuje zawiadamienie o przyznaniu mu odnowionej pożyczki i wskazanie w jaki sposób ma dopełnić spłatę dawnej ile gotowizną lub listami podług tego jak chce dopełnić konwersyę, t. j. czy listami czy gotówką i w jakiej porze roku—czy przed losowaniem czy po losowaniu i w jakim czasie. W następstwie tego Dyrekcya wpisuje do *komisoryum* swego delegata warunek zwrotu odpowiedniej ilości listów zast., przeznaczonych do umorzenia, jeśli konwersya w listach zastawnych ma nastąpić i jeśli listy te dopiero przy akcie będą złożone. Jeśli listy zastawne są już złożone przez stowarzyszonego w kasie, to delegat podejmuje z kasy listy zast. seryi bieżącej w sumie równej całkowitej dotychczasowej pożyczce Towarzystwa i nadto zabiera także listy przez stowarzyszonego na konwersyę złożone dla ich skasowania przez Wydział Hypoteczny.

bne tylko różnice). Od r. jednak 1896/8 t. j. od czasu wprowadzenia nowej treści do § 108 w Warszawie o możności dokonania przez samą Dyrekcyę przeniesienia nieumorzonej pożyczki do nowego okresu, przeniesienie to zaznacza się w słowach jak wyżej w kolumnie zlewkowej Działu IV Wyk. Hyp. przy jednoczesnem odkreśleniu w kolumnie głównej umorzonej części. Jeżeli jednak oprócz tego dłużnik dobiera tę część umorzoną, to Władze Tow. Kred. w Warszawie, aby ułatwić zrozumienie wpisu pożyczki dotyczącego i uniknąć licznych jak dotąd bywało powtarzań w kolumnie zlewkowej o odnawianiu tej samej pożyczki, postanowiły, iż odtąd dłużnik pożyczkę odnowioną będzie podawał do zabezpieczenia w kolumnie *głównej*, w której tym sposobem znajdzie się i dawna nieumorzona pożyczka i odnowiona świeżo dobrana. Pożyczki odnowione „*bez konwersyi*" wpisują się w rubryce głównej w dalszym ciągu za pożyczką zwyczajną, bo, jak wyżej wyjaśniono, stanowią one w gruncie rzeczy zupełnie odrębną pożyczkę.

Jak wiemy, zaciągający pożyczkę odnowioną *z konwersyą* musi z całą dotąd nieumorzoną pożyczką przejść do tego samego okresu umorzenia do którego należeć będzie odtąd nowo dobrana kwota. Aby to mogło nastąpić musi on opłacić ratę półroczną bieżącą, gdyż rachunek wysokości umorzenia oblicza się wstecz od bieżącego półrocza. Nadto ponieważ umorzenie z danego półrocza zwykle nie przedstawia pełnej sumy setek, a pożyczka z umorzenia tak jak każda inna (ze względu na przepis § 10 Ustawy) wydaje się w pełnych setkach", zaciągający pożyczkę musi dopłacić brakującą kwotę gotowizną aby dojść do okrągłej setki. Prócz tego odnawiający pożyczkę „winien jeszcze opłacić procent półroczny nietylko od nowo przyznanej mu pożyczki z umorzenia ale i od reszty nieumorzonej pożyczki pierwotnej". „Procent ten płaci on za kupony jakie znajdują się przy wydać mu się mających listach zast., pożyczka bowiem odnowiona odniesioną zostaje nie do tego półrocza do którego został ukończony rachunek", t. j. nie do półrocza bieżącego lecz do następnego; listy zaś zast. posiadają kupon *bieżącego* półrocza za co zwrot się Towarzystwu należy (bo inaczej nie miałoby z czego zapłacić tego kuponu za nadejściem jego płatności [1]).

Przy tymże akcie wypłaty „dokonaną zostaje właściwa *konwersya* t. j. zwrot przez stowarzyszonego listów zastawnych tej seryi, w jakiej pierwotna pożyczka przyznaną została" w takiej sumie, jaką stanowi nieumorzona jeszcze jej część (jeżeli poprzednio już to w kasie Towarzystwa nie nastąpiło). Po zatwierdzeniu aktu wypłaty Wydział Hypoteczny kasuje listy zast. dawnej seryi złożone mu przez delegata lub stowarzyszonego, wykreśla ich numera z kontroli, a natomiast legalizuje listy seryi bieżącej, które delegat wypłaca tym, którym w decyzyi swej Wydział Hypoteczny nakazał [2]).

O uciążliwości tej całej czynności przy listach seryjnych była już mowa poprzednio. To też wielu stowarzyszonych, aby uniknąć kłopotu szukania listów zast. dawnej seryi, lub płacenia za nie zbyt wy-

[1]) Str. 72 i in. Zarys działalności Towarzystwa Kredytowego m. Warszawy 1896 r.

[2]) Pozostałe po uskutecznieniu tych wypłat listy zast. seryi bieżącej oraz skasowane listy zast. na konwersyę złożone tenże delegat przy raporcie składa do kasy Towarzystwa. Kasa znów w możebnie najkrótszym czasie sporządza wykaz tych listów i odsyła do buchalteryi celem sprawdzenia wniesienia ich do kontroli listów ulegających najbliższemu spaleniu. (Jak wiemy, stowarzyszonemu wydaje się wzamian za złożone przez niego na konwersyę dawne listy, odpowiednia suma listów seryi bieżącej).

sokich kursów, woli składać w kasie Towarzystwa *gotowiznę* w sumie wyrównywającej nieumorzonej części dawnej pożyczki. Za tę gotowiznę Dyrekcya albo sama dostarcza, jak wiemy, ze swego skarbca listy zast. wymaganej seryi (jeśli je posiada), albo też dołącza tą gotowiznę do funduszu najbliższego losowania listów zast. odpowiedniej seryi. Jeśli stowarzyszony gotowizny nie posiada (co najczęściej miewa miejsce), to od roku 1893 jak wiemy, Władze Towarzystwa Kredytowego w Warszawie zastępują stowarzyszonych i składają za nich gotówkę na spłatę tej części dawnej pożyczki potrzebną. (Wspomnianem już było przy wykładzie § 17 Ustawy, która z tych altyrnatyw jest dogodniejszą dla stowarzyszonego w danej chwili i przy danym kursie listów). W razie więc złożenia gotowizny w ten lub inny sposób, delegat Dyrekcyi podnosi z kasy tylko same listy zast. seryi bieżącej w sumie wyrównywającej całej pierwotnej pożyczce przenieść się mającej do nowego okresu umorzenia. Po zatwierdzeniu przez Wydział wypłaty, po zalegalizowaniu tych listów, a następnie po wypłaceniu ich części (równej umorzonej części pożyczki) wierzycielom przez Wydział Hypoteczny wskazanym, resztę tych listów delegat przy raporcie składa napowrót do kasy Towarzystwa. Stamtąd odbiera je stowarzyszony wzamian za złożoną gotowiznę, jeśli ją sam złożył, lub rozlicza się z Towarzystwem, które go zastąpiło i które jego nowe listy zast. na pokrycie udzielonej pożyczki zabiera [1]).

* * *

Opłaty stemplowe. Do wzmiankowanych niedogodności „konwersyi" trzeba jeszcze dodać opłatę stemplową. Liczoną jest ona od całej sumy pierwotnej pożyczki, jakkolwiek w rzeczywistości *całej* tej pożyczki stowarzyszony nie spłaca i *całej* ani on, ani jego wierzyciele do rąk swych nie odbierają. Szczególniej jest to dotkliwem gdy pierwotna pożyczka jest znaczną, a przyznana pożyczka skonwertowana niewielką. (Tak np. w Warszawie w r. 1892/3 konwertujący otrzymali do rąk listów zastawnych na rb. 769,200 a zapłacili podatek od 3,441,700 rb., czyli, że zapłacono podatek od sumy prawie 4½ razy większej niż suma rzeczywiście otrzymana (Zarys działal. str. 75). Chcąc o ile możności ulżyć w tym względzie stowarzyszonym, Władze Towarzystwa w r. 1896 pozyskały uzupełnienia § 108 Ustawy przez dodanie wyżej przytoczonego ustępu, iż *przeniesienie* nieumorzonej części pożyczki do nowego okresu, może być dopełnionem „przez samą Dyrekcyę *bez udziału dłużnika i jego wierzycieli*" jeśli tego zażądał w akcie przystąpienia. Dla uniknięcia zaś wszelkich wątpliwości został do tegoż paragrafu dodany następny ustęp, ściśle łączący się z poprzednimi, że jeśli dłużnik *oprócz przeniesienia* nieumorzonej części pożyczki chce otrzymać *pożyczkę dodatkową* (równą umorzonemu długowi) to winien dopełnić formalności wskazane w § 19 Ustawy.

Tym sposobem dawniejszy *jeden* akt został zastąpiony dwoma, a mianowicie w pierwszym Dyrekcya na swój jednostronny wniosek przenosi resztę dawnej pożyczki z dawnego do nowego okresu umorzenia; w drugim akcie, dłużnik wraz ze swemi wierzycielami hypotecznemi, przy udziale delegata Dyrekcyi zeznaje zwykły akt zacią-

1) Wypłaty z wezwań pożyczek odnowionych i dodatkowych dokonywają się jak wyżej przy § 28 była o tem mowa.

gnięcia pożyczki dodatkowej. Pierwszy akt jako zeznany — w formie wniosku—przez Dyrekcyę nie ulegał żadnym opłatom wedle § 64 Ustawy; z drugiego zaś aktu zaciągający dodatkową pożyczkę opłacał podatek od sumy *rzeczywiście* otrzymanej. Chociaż następnie nowa Ustawa stemplowa z r. 1900 zniosła wszelkie zwolnienia Towarzystw Kredytowych i innych od opłat stemplowych, zarazem jednak w art. 33 tejże Ustawy (i n. 214 Alfabetu v. Spisu aktów) stanowczo rozstrzygnął dawne wątpliwości i wyrzekł, że przy wszelkich odnowieniach pożyczek opłata należy się tylko od sumy dodatkowo otrzymanej pożyczki.

Czas odnowień. Wedle porządku przyjętego w Towarzystwie Kredytowem m. Warszawy, pożyczki konwertowane wypłacane bywają tylko do dnia 15 każdego miesiąca poprzedzającego dane półrocze, a to z tego względu, iż na termin półroczny buchalterya musi obliczyć jaka suma z powodu dokonanych konwersyj zaliczoną być powinna do umorzenia danej seryi. Skutkiem tego wszelkie wypłaty konwersyjne odnoszące się do danego półrocza, w pewnym określonym czasie dokonane być winny i listy z tychże wypłat złożone do kasy Towarzystwa. W następstwie tej zasady, jeśli wypłata pożyczki z konwersyą z jakichkolwiek bądź powodów w danem półroczu do skutku dojść nie może, konwertujący obowiązany jest odebrać z kasy Towarzystwa listy zast. na konwersyę złożone. Jeśli zaś będzie chciał ją doprowadzić do skutku w następnym półroczu, to przy tem, ma się rozumieć, uwzględnionym być musi nowy stan umorzenia pożyczki (str. 76 Zarys działal. Tow. Kred. m Warszawy).

* * *

Sprawdzanie oszacowań. Nadmienić tu wypada, że podług § 108, przy każdem czy to odnowieniu pożyczki, czy udzieleniu dodatkowej, sprawdzanym być musi szacunek danej nieruchomości. Cała zaś różnica pod tym względem między obu temi pożyczkami polega na tem, że przy zwykłem odnowieniu wymaganem jest tylko *sprawdzenie poprzedniego* oszacowania; przy pożyczkach zaś dodatkowych i wogóle w razie znacznych zmian musi być dopełnionem zupełnie *nowe oszacowanie*. Czem się różni *sprawdzenie od nowego oszacowania* Ustawa nie wskazuje, a doświadczenie uczy, że sprawdzenie dokonywa się przez obejrzenie nieruchomości przez członka Dyrekcyi, oszacowania dokonywa wyznaczona ku temu Komisya szacunkowa.

* * *

§ 110. W razie nieakuratności wypłat, dotyczących pierwiastkowej lub dodatkowej pożyczki Towarzystwa, wystawioną będzie na sprzedaż cała nieruchomość poddana pod bezpieczeństwo, bez żadnego podziału.

* * *

Paragraf ten potrzebnym był; aby uniknąć wszelkich wątpliwości co do tego czy może być sprzedaną cała nieruchomość jeśli właściciel opłacił raty od głównej pożyczki i nie opłacił ich od dodatkowo mu udzielonej lub naodwrót?

Ma się rozumieć, iż prawodawca musiał przyjść do przekonania, że czy to za dopuszczenie jednej lub drugiej zaległości cała nieruchomość ulega sprzedaży i zapłata rat jednej pożyczki nie może powstrzymać dochodzenia rat od drugiej pożyczki należnych.

Przepis ten, właściwie mówiąc, był zbytecznym, wobec zasady, postawionej przez nasze prawo hypoteczne (Ustawa z r. 1818), wyrażonej w art. 118, że „Nabyta hypoteka rozciąga się do wszelkich polepszeń, jakie nastąpiły w nieruchomości hypoteką objętej" i § 9 Ustawy, wedle którego bezpieczeństwo pożyczek Towarzystwa rozciąga się do całego majątku nieruchomości, zapisanej w tej samej księdze hypotecznej.

LXXXI. Ubezpieczenie od ognia.

§ 111[1]. Każde zabudowanie Towarzystwu pod bezpieczeństwo poddane, winno być ubezpieczone od ognia w instytucyi rządowej na sumę nie mniejszą od żądanej pożyczki. (Łączne §§ 10 i 115).

W Ustawach Towarzystw Kredytowych m. Łodzi, Lublina, Kalisza, Płocka i in. dodano:

Zabudowania, na które zażądano pożyczkę większą jak 5,000 rubli, winny być od przewyższającej tę sumę wartości ubezpieczone w prywatnych Towarzystwach Ubezpieczeń od ognia. (W Ustawie Łódzkiej jest powiedziane „wyżej 10,000 rb.").

W Ustawie Lubelskiej, paragraf ten uzupełniono w roku 1900 przez następujący ustęp:

W razie niezapłacenia przez dłużnika premii asekuracyjnej, lub też niedopełnienia przez niego formalności, wymaganych dla dalszego ubezpieczenia w prywatnem Towarzystwie Ubezpieczeń nieruchomości poddanej pod bezpieczeństwo pożyczki Towarzystwa Kredytowego, Dyrekcya tegoż Towarzystwa sama ubezpiecza rzeczoną nieruchomość, na rachunek jej właściciela, poniesiony zaś przy tem wydatek uważa się za zaległość i poszukuje na równi z zaległościami w opłacie rat (§ 77 i nast. Ust. Tow.). Polisy na

[1]) Paragraf ten w Ustawach miast Częstochowy, Łomży, Kielc, Suwałk i Siedlec oznaczony jest liczbą 112.

ubezpieczenie nieruchomości poddanej pod bezpieczeństwo pożyczki Towarzystwa wydawane będą przez prywatne Towarzystwa Ubezpieczeń bezpośrednio Dyrekcyi Towarzystwa Kredytowego.

* * *

Według bardzo słusznej zasady, przez § 10 postawionej i przez § 111 powtórzonej, pożyczka Towarzystwa „w żadnym razie nie może przewyższać sumy, na jaką budynki, poddane pod bezpieczeństwo, ubezpieczone są od ognia". W istocie o pożar w miastach nietrudno. Jest to główne i nieustannie miastom grożące, więcej jak wsiom, niebezpieczeństwo, wobec gromadzenia się w nich znacznej ludności, między którą niedbałych i nieostrożnych wielu, a prócz tego liczących na zyski z pożaru także znaleźć można. W razie pożaru budowla, jako budowla, wszelką wartość traci, a na pierwszem miejscu hypotecznem zabezpieczona suma w wielu razach nie mogłaby z wartości placu i niespalonych budowli otrzymać zaspokojenia, gdyby nie istniała możność ubezpieczenia się od klęski pożaru. Ubezpieczenie więc nieruchomości od ognia jest warunkiem *nieodzownym* udzielenia na dom pożyczki. W przeprowadzeniu jednak tej zasady niemałe trudności napotkały po za warszawskie Towarzystwa Kredytowe Miejskie, z powodu praw u nas co do ubezpieczeń od ognia, po za Warszawą obowiązujących.

Do roku 1866 istniała w Królestwie Polskiem rządowa instytucya ubezpieczeń z mocy prawa, w roku 1844 wydanego (tom 34. Dzien. Praw. str. 11). Nosiła ona nazwę Rządowej Dyrekcyi Ubezpieczeń i była na zasadzie wzajemności opartą. Ubezpieczenie w niej było przymusowe dla wszystkich bez wyjątku właścicieli domów, a ubezpieczała ona całą rzeczywistą wartość budowli, zarówno w miastach jak i po wsiach. Dyrekcya ta jednak zniesioną została i zwiniętą z końcem roku 1866 na skutek prawa z dnia 19/31 grudnia 1866 r. (Dzien. praw, tom 66, str. 115 i 203). Same zaś zasady ubezpieczeń zostały także zmienione przez Ustawę „o wzajemnem gubernialnem ubezpieczeniu" z dnia 20 lipca (1 sierpnia) 1870 roku. (Dzien. praw, tom 70, str. 375). Jedynie tylko co do Warszawy dawne zasady ubezpieczenia zostały utrzymane w swej mocy. Dozwolonem zostało utworzenie przy Magistracie tego miasta, własnego *Wydziału Ubezpieczeń*, lecz działającego tylko w obrębie samego miasta, na podstawie praw, niegdyś dla b. Dyrekcyi ubezpieczeń wydanych. To też Towarzystwo Kredytowe Warszawskie w tem doskonale urządzonem ubezpieczeniu *przymusowem* i ubezpieczającem w *całkowitej* wartości wszelkie budowle znalazło jedną z głównych podstaw bezpieczeństwa dla swych pożyczek i listów zastawnych. Inne wszystkie miasta Królestwa poddane zostały co do ubezpieczenia nowym przepisom o wzajemnem gubernialnem ubezpieczeniu. Tam w miejsce jednej ogólnej instytucyi dla całego kraju powstały przy Rządach Gubernialnych oddzielne ubezpieczenia dla każdej z 10 gubernij. Co najważniejsza jednak, zmienionemi zostały główne zasady ubezpieczenia, a mianowicie: W miejsce przymusowego ubezpieczenia nieruchomości w całej jej rzeczywistej wartości, wprowadzono zasadę, że obowiązkowem jest ubezpieczenie każdej nieruchomości tylko do wysokości 5,000 rb., bez względu na to, czy ona ma wartość np. 15,000 rb., 100,000 rb. lub więcej. Dozwo-

lonem jedynie było ubezpieczać w Rządzie Gubernialym budowle na sumy wyższe od 5,000, ale tylko do 10,000 rb., lecz ubezpieczenie to było zupełnie dowolnem, zależnem od woli właściciela. Na sumę 5.000 rb. *musi* być ubezpieczoną budowla; na sumę 10,000 rb. *może* nią być (art. 3). Z przewyżką wartości nad 5,000 lub 10.000 rubli, do wysokości szacunku rządowego, wolno każdemu właścicielowi ubezpieczać się w Towarzystwach prywatnych, działających w Królestwie za pozwoleniem rządu (art. 7, obecnie art. 8 Ustawy z r. 1900). Stosownie znów do art. 73, 75, 78 i 93 Ustawy o ubezpiecz. z r. 1844, pogorzelca ciążył *obowiązek* odbudowania spalonej budowli i z wynagrodzenia za pogorzel mógł otrzymać tylko 1/3 część przed rozpoczęciem odbudowy. Tymczasem, według art. 69 i 70 przepisów z r. 1870, (obecnie art. 78 Ustawy z r. 1900), nie ciąży go ten obowiązek i wynagrodzenie w całości na raz jeden otrzymać może jeśli nieruchomość nie jest obciążona długami hypotecznemi i w tym razie muszą się oni zgodzić na wydanie mu tego wynagrodzenia, a jeśli się nie zgodzą, budowla spalona musi być odbudowaną. Wobec takich ówczesnych przepisów z r. 1870 o ubezpieczeniu gubernialnem, wobec wielkich trudności przy otrzymywaniu stamtąd wynagrodzenia, Towarzystwa Kredytowe po za warszawskie musiały pomyśleć o sposobie zapewnienia sobie dogodniejszej podstawy dla swoich pożyczek. Skutkiem tej potrzeby, pod art. 111 Ustaw miast Łodzi, Kalisza, Lublina i Płocka i innych, zamieszczoną została wyżej podana uwaga, z mocy której żądający pożyczki wyższej nad 10,000 lub 5,000 rb. musi udowodnić, iż prócz w ogólnem ubezpieczeniu gubernialnem zabezpieczonym jest na przewyżkę w Towarzystwie prywatnem, t. j. że ogólna suma jego dwojakiego ubezpieczenia równą jest istotnej wartości nieruchomości, lub co najmniej cyfrze żądanej przez niego pożyczki. (Bliższe szczegóły przy § 115). Towarzystwo Płockie w dziale III Wykazu Hypot. zamieszcza wzmiankę, iż właściciel obowiązany jest ubezpieczać budowle do wysokości pewnej oznaczonej sumy i nie zmniejszać takowej bez zezwolenia Dyrekcyi [1]).

W Warszawie takie ostrzeżenie hypoteczne byłoby zbytecznem, wobec obowiązkowego ubezpieczenia w Instytucyi miejskiej w całkowitej wartości. Doświadczenie jednak przekonało, że wielu właścicieli chcąc pozyskać wysoką pożyczkę, stara się jak można najwyżej ubezpieczyć swoje domy, a po otrzymaniu pożyczki, natychmiast podają się o zmniejszenie ubezpieczenia, aby niepotrzebnie zbyt wysokich składek ogniowych nie opłacać. To też Towarzystwo Warszawskie, ze względu na straty, jakieby go dotknąć mogły w razie pogorzeli, gdyby bez jego woli i wiedzy dopuszczonem było zmniejszenie ubezpieczenia (czego dozwalają art. 19, 27, 29 i 35 Ustawy z roku 1844), odniosło się do Magistratu zaraz w pierwszem roku swego istnienia (27 stycznia / 8 lutego 1870 roku), prosząc o stałe zawiadamianie na przyszłość o wszelkich zmianach w ubezpieczeniach nieruchomości pożyczką Towarzystwa obciążonych, których wykazy przesyła Dyrekcya Magistratowi.

1) Nadmienić należy, że *uwaga* do § 111 inaczej brzmi w Ustawie Łódzkiej a inaczej we wszystkich innych Ustawach Towarzystw po za Warszawskich. W Ustawie Łódzkiej mówi się o budowlach, na które zażądano pożyczkę „wyższą" niż 10,000 rb. i które w takim razie „w przewyższającej tę sumę wartości" winny być ubezpieczone w prywatnych Towarzystwach Ubezpieczeń. Ta wzmianka nie odpowiada ściśle zasadzie, wygłoszonej w art. 3 Ustawy z r. 1870, wedle którego ubezpieczenie obowiązkowe było do 5,000 rb., a do 10,000 rb. dobrowolne (ale wyżej 10,000 nie było dopuszczone).

Dopiero w roku 1900 (23 czerwca) nastąpiło przerobienie i uzupełnienie przepisów o gubernialnem ubezpieczeniu. Dozwolonem zostało ubezpieczać budowle w pełnej wartości, *o ile na to zgodzi się Zarząd Ubezpieczeń* (do 5,000 rb. ubezpieczenie tak jak poprzednio pozostało obowiązującem) (art. 2, 4 i 5 Ustawy z dnia 10 czerwca 1900 roku). Ustanowioną została jedna ogólna Władza dla wszystkich gubernij Królestwa w Warszawie (art. 17).

Paragraf 111 w Ustawie Towarzystwa Lubelskiego został uzupełniony co do sposobu dochodzenia opłat ubezpieczonych przez Towarzystwo za właściciela zapłaconych; do tego przedmiotu powrócimy przy rozbiorze § 115.

LXXXII. Pożar w całości.

§ 112. W razie zniszczenia przez ogień nieruchomości pod bezpieczeństwo poddanej, Towarzystwo ma prawo odebrać z właściwej instytucyi asekuracyjnej, na rachunek wynagrodzenia przypadającego właścicielowi, sumę, wyrównywającą nieumorzonej reszcie pożyczki Tow. Kredytowego z wszelkiemi zalegającemi ratami terminowemi, z karami i kosztami. Następnie Towarzysrwo zakupuje listy zastawne na sumę, jaka się okaże potrzebną dla wystąpienia z Towarzystwa, odpowiednio do § 17. Mogąca się przytem okazać reszta zwróconą zostaje instytucyi ubezpieczeń dla wydania komu należy, według przepisów obowiązujących.

Pożyczka zwrócona tym sposobem Towarzystwu wykreśloną zostaje z hypoteki.

Wynagrodzenie asekuracyjne wydanem zostaje Towarzystwu na prostą odezwę jego Dyrekcyi, bez potrzeby zgodzenia się w tej mierze właściciela nieruchomości, lub wierzycieli hypotecznie na niej ubezpieczonych. (Łączny § 114 ustęp ostatni).

* * *

„Instytucya Towarzystwa Kredytowego instytucyą dobroczynną być nie może. Nietylko więc w razie pogorzeli prawodawca nie pozwala przyjść z poważniejszą ulgą dłużnikowi w opłacie rat, ale przeciwnie, mając na widoku tylko dobro Instytucyi finansowej, żąda od dotkniętego nieszczęściem zwrotu pożyczki lub sumy, odpowiadającej brakującemu zabezpieczeniu, jeśli bezpieczeństwo pożyczki za niedostateczne uznanem będzie". (Zdanie Władz Towarzystwa Kredy-

towego m. Warszawy wypowiedziane na Ogólnem Zebraniu w d. 8 grudnia 1881 r.). Ten bezwzględny przepis w tym i następnych §§ wywołany został koniecznością zapewnienia płatności listów bez względu na położenie właścicieli po pogorzeli, którym żadna ulga w opłacie rat udzieloną być wobec tych przepisów nie może.

* * *

W paragrafie tym zaznaczyć się godzi, że jest tu wskazany jedyny wypadek, w którym dozwala się Towarzystwu *wyraźnie zakupywać* własne swoje listy za fundusze z instytucyi ubezpieczeń otrzymane i umarzać je wprost, t. j. nie przez losowanie. Skutkiem tego Towarzystwo nie potrzebuje funduszu, otrzymanego z wynagrodzenia za pogorzel, dołączać do funduszu najbliższego losowania, jak do tego obowiązuje Towarzystwo § 41.

Listy zast. nabywają się podług kursu giełdowego, a jeśli Dyrekcya nabędzie je taniej od wartości imiennej, to resztę zwraca instytucyi ubezpieczającej.

Dla wprowadzenia w życie tego przepisu, Dyrekcya Towarzystwa Kredytowego m. Warszawy, jak wiemy, wystąpiła pod d. 28 grudnia (9 stycznia) 1870/1 r. do Magistratu m. Warszawy z żądaniem, aby w razie wydarzonej pogorzeli nieruchomości, obciążonej pożyczką Towarzystwa (których wykazy Magistratowi są przesłane), Magistrat przyznanego wynagrodzenia ani właścicielowi ani wierzycielom nie wypłacał, lecz bezzwłocznie zawiadomił Dyrekcyę o pogorzeli i o wysokości przyznanego wynagrodzenia.

Toż samo uczyniło Tow. Łódzkie i odniosło się w tymże celu w r. 1873/4 do Magistratu, który, podług art 74 punktu *d* Ustawy o wzajemnem gubernialnem ubezpieczeniu (obecnie art. 66 Ustawy z r 1900), obowiązany jest zawiadamiać Władze o wydarzonych pożarach. Tym sposobem Magistrat dokładniejsze wiadomości o nich posiadać może. Dyrekcya więc Towarzystwa Łódzkiego zawiadamia stale Magistrat o domach, na które pożyczki zostały udzielone i prosi, aby tenże w zawiadomieniu przesłanem (jak obecnie taksatorowi od ubezpieczeń) uczynił wzmiankę co do tego, że spalona nieruchomość obciążoną jest pożyczką Towarzystwa.

Ma się rozumieć, że Dyrekcya każdego po za warszawskiego Towarzystwa na tem jedynie polegać nie może i czuwać winna sama, aby wynagrodzenie ogniowe bez jej wiedzy wydanem nie zostało. Tak się też dzieje, że Dyrekcya w razach pożarów *sama* pierwsza nie oczekując żadnego zawiadomienia, odezwy o wydanie jej takowego do Zarządu Ubezpieczeń posyła.

Co do ubezpieczeń, które właściciele łódzcy i miast innych obowiązani są dla bezpieczeństwa Tow. Kredytowego zawierać z Towarzystwami prywatnemi, to ponieważ w umowach z temi Towarzystwami zastrzeżonem jest, iż polisy na te ubezpieczenia znajdować się mają w Dyrekcyi Towarzystwa, więc też wynagrodzenie nie może być wypłacone właścicielowi bez przedstawienia polisy, czyli bez zezwolenia Dyrekcyi (vide § 115).

Inne szczegóły postępowania po wydarzonej pogorzeli zamieszczone są przy wykładzie § 114, ustęp ostatni, gdzie właściwszem niż tutaj będzie dla nich miejsce.

* * *

Czy Towarzystwo Kredytowe w każdym razie ma prawo odebrać z Zarządu ubezpieczeń rządowych należne za pogorzel wynagrodzenie? czy ma to prawo nawet w tym razie, jeżeli pogorzel *z winy* właściciela domu wynikła?

Według art. 74, 96 i 98 Ustawy o zabezpieczeniu z d. 5/17 kwietnia 1844 r. odtąd obowiązującej w Warszawie, właściciel taki traci prawo do wynagrodzenia. Art. 96 najwyraźniej stanowi że: „Pogorzelec utraca prawo do odebrania całkowitego wynagrodzenia: jeżeli podpaleniem swej własności lub innym jakimkolwiek sposobem dopuścił się podstępu lub oszustwa na szkodę funduszu ubezpieczenia i o tem prawnie przekonany został; 2) jeżeli podstępnie budowle nie pogorzałe podał do likwidacyi za spaloną; 3) jeżeli w likwidacji zamieścił na miejsce spalonej inną budowlę wyższej wartości". Też samą zasadę wygłasza Ustawa z d. 20 lipca 1870 r. o wzajemnem gubernialnem ubezpieczeniu, w której art. 8 mówił: „Nie wynagradzają się straty w tym wypadku, gdy pożar zrządzony został rozmyślnie przez ubezpieczonego i to mu prawnie udowodnionem było". Art. znów 66 ad *b* tejże Ustawy stanowił: „Wypłata wynagrodzenia wstrzymaną będzie, gdy, według wyprowadzonego śledztwa, osoby te, to jest ubezpieczony, albo osoba, mająca prawo otrzymania wynagrodzenia, są obwinione o sporządzenie w złym zamiarze *nierzetelnego oszacowania* do ubezpieczenia, albo *o przedstawienie* do wynagronzenia zamiast spalonej *innej budowli* wyższej wartości, albo nakoniec w ogólności o *oszustwo, falsz*, lub jaki bądź czyn nieprawny na szkodę instytucyi ubezpieczeń. W tych razach, jeżeli rozmysł dowiedzionym zostanie ostatecznym wyrokiem sądowym, winny, niezależnie od ukarania według prawa, *utraci także prawo do wynagrodzenia za pogorzałą budowlę*". W nowej Ustawie z r. 1900 o wzajemnem gub. ubezpieczeniu, w art. 74 jest powiedzianem: „Ubezpieczony utraca prawo do wynagrodzenia za pogorzel: 1) jeżeli pożar powstał po zarządzeniu przez odnośną Władzę zniesienia budowli, 2) jeżeli właściciel nie uwiadomił w ciągu 6 miesięcy o wysokości poniesionych przez niego strat, 3) jeżeli majątek bez wyraźnego pozwolenia Zarządu Ubezpieczeń został ubezpieczony w Towarzystwie prywatnem w sumie przenoszącej łącznie z wartością ubezpieczoną we Wzajemnem Ubezpieczeniu jego oszacowanie (art. 9), albo w tej części wartości budowli, która z mocy postanowienia Zarządu tego ubezpieczenia pozostawiona jest na ryzyko ubezpieczonego (art. 11), 4) jeżeli pożar powstał wskutek złej woli ubezpieczającego i 5) jeżeli prawomocnym wyrokiem sądowym będzie uznanym za winnego dostarczenia Zarządowi Ubezpieczeń świadomie zmyślonych wiadomości w celu otrzymania wyższego wynagrodzenia za pogorzel niżby należało".

Co do Towarzystw Kredytowych po za Warszawskich w umowach swoich z Towarzystwami ubezpieczeń prywatnemi (jak to zobaczymy przy § 115), dążą do tego, aby zastrzedz sobie wypłatę wynagrodzeń, mimo wszelkich *uchybień* swoim obowiązkom przez właściciela nieruchomości. Towarzystwo ubezpieczeń ma tylko regres o zwrot zapłaconego Towarzystwu wynagrodzenia do winnego pogorzeli. (Wedle § 67 Ustawy Rewelskiej, § 96 Ustawy S.-Petersb., Towarzystwa te, w razie utraty przez właściciela prawa do wynagrodzenia, dochodzą swej straty wszelkiego innego majątku dłużnika, co zwykle ma się rozumieć do żadnego wyniku nie prowadzi).

Wobec naszych jednak Ustaw o ubezpieczeniach rządowych, wyżej powołanych, trzeba przyjść do przekonania, że wszelkie jakie-

kolwiek uchybienia ubezpieczonego nie mogą wpłynąć na utratę przez Towarzystwo wynagrodzenia *rządowego* za spalone budowle. Z ducha powołanych artykułów Ustawy z r. 1844 i Ustawy z r. 1870 i 1900 wynika, iż wyrzeczona przez nie utrata wynagrodzenia jest *karą* za przestępstwo popełnione. Jest to kara pieniężna dodana do kary osobistej, jaka zagraża podpalaczowi własnej budowli z mocy art. 1612 K. K. G. i P., t. j. pozbawienia wszelkich praw stanu, zesłania na osiedlenie w Syberyi, lub do robót ciężkich na pewną liczbę lat. Powołane Ustawy, jak widać z przywiedzionych artykułów, wszystkie te przestępne działania podprowadzają pod pojęcie oszustwa, bo w rzeczywistości oszustwo mają na celu, a winni wedle art. 1675 K. K. G. i P. „obowiązani są zwrócić wszystko co za pomocą tego przestępstwa zabrali, nie mniej wynagrodzić zrządzone przez siebie straty...” Jest więc tu mowa tylko *o winnych*; oni to pozbawieni są korzystania z owoców swego przestępstwa. Jeśliby więc wynagrodzenie za pogorzel miało być im wypłaconem, to bez wątpienia wynagrodzenia tego otrzymać by nie mogli. Lecz w wypadku, który nas zajmuje jest inaczej. Tutaj Tow. Kredytowe *z mocy swej Ustawy*, w drodze prawodawczej wydane, zgłasza się po odbior wynagrodzenia za zgorzałe budowle, jego więc dotykać nie może *kara* utraty tego wynagrodzenia. Tembardziej zaś, bez względu na przestępstwo właściciela, Towarzystwo na poczet swego długu wynagrodzenie to otrzymać powinno, gdyż, wedle tejże Ustawy, będącej dla niego prawem, *obowiązane* one było dawać swoją pożyczkę tylko na nieruchomości ubezpieczone od ognia i na podstawie cyfry tego ubezpieczenia (§ 10). Dla tego też § 112 stanowiąc, że Towarzystwo odbiera wynagrodzenie, żadnych nie czyni w tym względzie zastrzeżeń i nie powołuje art. 96 Ustawy o ubezpieczeniach z r. 1844. Między więc Instytucyą ubezpieczającą, a winnym przestępstwa staje osoba trzecia, t. j. Towarzystwo, na które przez samo udzielenie pożyczki przeszło wynagrodzenie za możebną pogorzel.

Mowy więc tutaj być nie może o pozbawieniu Towarzystwa tego wynagrodzenia, bez względu na wszelkie przestępstwa właściciela. Tego wymaga nawet porządek społeczny, boć przecie nabywcy listów zastawnych nabywali je w tem przekonaniu, iż wypłacalność ich zabezpieczoną jest między innemi przez pewność otrzymania tego wynagrodzenia za pogorzel. Pozbawiać ich tego zabezpieczenia, byłoby to sprzeciwiać się prawu ogólnie obowiązującemu jakiemu są wszelkie Ustawy Tow. Kredytowych, zamieszczonych dawniej w Dzienniku praw, a obecnie w Zbiorze praw i rozporządzeń rządowych. Z tychże zasad, Towarzystwo nie może również być pozbawionem jakiejś części tego wynagrodzenia, gdy właściciel np. nie zawiadomił o pożarze, gdy sprzedał, lub ukrył, lub zniszczył część przedmiotów uratowanych przed ich spisaniem i oszacowaniem, lub nie doniósł o zmniejszeniu się wartości spalonych, za co art. 57 Ustawy z r. 1870 zagraża mu utratą „tytułem kary” wynagrodzenia 4 razy wziętej wartości utajonych przedmiotów, lub cyfry, wyobrażającej zmniejszenie wartości budowli (patrz także art. 74 Ustawy z r. 1900). Tak samo nie mogłyby pozbawiać Towarzystwa wynagrodzenia za pogorzel inne uchybienia przez właściciela dopuszczone, o których mówiły przepisy Ustawy z r. 1870 (art. 28, 56, 65 i 66 i obecnie w Ustawie z r. 1900 wyżej powołany art. 74). Gdyby ustawodawca miał na myśli pozbawienie Towarzystwa w tych wszystkich wypadkach prawa do wynagrodzenia, byłby to wyraźnie powiedział, jak to zrobił np. w Ustawie

Towarzystwa Kredytowego m. Mikołajewa (Zebr. Praw II 1898 art. 742), gdzie najwyraźniej w § 105 stanowi iż: „w tych razach, kiedy Towarzystwo Ubezpieczeń, wedle swej Ustawy, zwolnionem jest od płacenia za pogorzel, Towarzystwo Kredytowe wystawia na sprzedaż pozostałą po pożarze nieruchomość, a jeśli pożar wynikł „ze złej woli właściciela”, to poddaje się sprzedaży do wysokości długu wszelki inny majątek winnego”. Nakoniec w powyższej Ustawie o wzajemnych gubernialnych ubezpieczeniach z r. 1900 w art. 78 przyjęto zasadę „że wynagrodzenie za pogorzel budowli, zastawionych w rządowych, społecznych i prywatnych zakładach kredytowych „wypłaconem będzie przy zachowaniu przepisów, zamieszczonych w Ustawach tych Towarzystw”. Ustawy więc te i przepisy w nich zawarte uznano za obowiązujące dla powyższych ubezpieczeń i żadnych przeszkód przy wypłacie Towarzystwom Kredytowym wynagrodzenia być nie powinno bez względu na wszelkie winy pogorzelca.

LXXXIII. Pożar częściowy.

§ 113. Jeśliby nieruchomość pod bezpieczeństwo Towarzystwu poddana w części tylko zgorzała, lub w części była zniszczoną, Towarzystwo rozpoznaje, czy pozostała nieumorzona reszta pożyczki, jest, według przepisów niniejszej Ustawy, dostatecznie zabezpieczoną. Jeżeli bezpieczeństwo uznanem będzie za dostateczne, stosunki Towarzystwa z właścicielem nieruchomości w części spalonej, zniszczonej lub uszkodzonej, pozostają bez zmiany. W razie przeciwnym Towarzystwo oznacza ilość brakującego zabezpieczenia i odbiera sumę odpowiednią z wynagrodzenia, przypadającego za uszkodzoną przez pożar nieruchomość, z którą postępuje według zasad wskazanych w poprzedzającym paragrafie, nie wymagając zgodzenia się na to ani właściciela uszkodzonej nieruchomości, ani wierzycieli hypotecznych. (§ 102, § 18, art. 116 Ustawy Hyp. z 1818 r.).

* * *

Sumę przez siebie oznaczoną, jako odpowiadającą zmniejszonemu ubezpieczeniu, Towarzystwo odbiera z wynagrodzenia jakie właściciel za uszkodzenia przez pożar zrządzone otrzymuje. Jeśli wynagrodzenie przyznane uzna Towarzystwo Kredytowe za niedostateczne, to samo przez się rozumie się, że Towarzystwo ma prawo wymówić przed czasem pożyczkę i w dochodzeniu jej zapłaty nieruchomość na sprzedaż wystawić.

Przy wykładzie § 17 Ustawy była już o tem mowa, tu wkrótce powtórzemy, że upoważnia Towarzystwo do tego przepis art. 1189 K. C., który uznaje dłużnika za utracającego dobrodziejstwo terminu, jeśli zmniejszył bezpieczeństwo, dane swemu wierzycielowi. Jakkolwiek w artykule tym jest mowa o zmniejszeniu bezpieczeństwa, wywołanego przez „czyn" dłużnika, jednak nauka i wyroki uznają, że nawet w razie wydarzenia wypadkowego, utrata terminu następuje i dłużnik może uniknąć tej utraty tylko dając inne zabezpieczenie swemu wierzycielowi. Rozumowanie to, oparte na przepisach art. 1303 i 2020 K. C., u nas znajduje poparcie w art. 116 Ustawy Hypotecznej z r. 1818, który stanowi, że: „W przypadku, gdyby nieruchomość obciążona hypoteką spaliła się, albo zaginęła, albo tak dalece podupadła, iżby się stała nie wystarczającą na zabezpieczenie wierzytelności, wierzyciel ma prawo upomnić się o dodatkowe zabezpieczenie, albo o zapłatę, gdyby dłużnik odmówił dodatkowego zabezpieczenia". Też samą zasadę wygłasza i § 18 Ustawy, tak, że § 113 za dalszy tylko rozwój tej samej zasady uważać należy.

Każda częściowa pogorzel pociąga za sobą, po wypłaceniu wynagrodzenia bądź Towarzystwu, bądź właścicielowi, konieczność przerobienia dotychczasowego szacunku ogniowego i obliczania strat (likwidacyi). W Warszawie dokonywają to technicy Magistratu, po za Warszawą przez Władzę do tego upoważnieni technicy, tak zwani ogniowi[1]).

LXXXIV. Ulgi w razie pogorzeli.

§ 114. W wypadkach, wzmiankowanych w §§ 112 i 113, Dyrekcya Towarzystwa, na prośbę dłużników o pozostawieniu im możności odbudowania zgorzałych zabudowań, lub naprawienia szkód przez ogień wyrządzonych, na rachunek wynagrodzenia asekuracyjnego, może zatrzymać w Kasie Towarzystwa odebrane z instytucyi ubezpieczenia fundusze i wydawać takowe tymże dłużnikom częściami, w miarę przywrócenia do dobrego stanu części uszkodzonych przez pożar, pod warunkiem, żeby wszystkie przypadające od tych dłużników raty terminowe od pożyczek Towarzystwa całkowicie z funduszów tych zatrzymywane były.

[1]) Według przepisów Ustawy z r. 1870 i 1900 (art. 63) przed oszacowaniem strat przez Władze rządowe, właściciel do odbudowania uszkodzonych budowli nie może przystąpić. Wyczekiwanie na to oszacowanie często bardzo się przedłuża, staje się zbyt uciążliwem i nie opłaca się przy częściowych małych pożarach. W takich razach właściciele najczęściej zrzekają się wynagrodzenia z Wzaj. gub. ubezpieczenia i poprzestają na odszkodowaniu z prywatnego Towarzystwa, o ile na to Dyrekcya Towarzystwa się zgodzi, bo jej przysługuje prawo żądania oznaczonej kwoty z obu instytucyi lub z jednej tylko.

Zatrzymane w Kasie Towarzystwa wynagrodzenie asekuracyjne, nie ulega żadnemu aresztowi ani zapowiedzeniu, jeżeli zaś odbudowanie nie nastąpi w ciągu czterech lat po pożarze, wyżej wspomniane wynagrodzenie asekuracyjne obróconem zostanie na umorzenie pożyczki, w sposób wskazany w §§ 112 i 113 niniejszej Ustawy.

Instytucya ubezpieczeń obowiązaną jest do czasu otrzymania odezwy Dyrekcyi Towarzystwa wstrzymać wszelkie wydawanie wynagrodzeń i zaliczeń, należnych z powodu zniszczenia lub uszkodzenia przez ogień nieruchomości, Towarzystwu pod bezpieczeństwo poddanych.

* * *

Paragraf ten ustanawia pewną ulgę dla dłużników, chcących odbudować spaloną nieruchomość. Wedle przepisów o ubezpieczeniu w Warszawie samo otrzymanie $1/3$ części wynagrodzenia za pogorzel (art. 73 Ustawy z r. 1844), nie jest zależnem od tego czy właściciel odbuduje zaraz spaloną budowlę, czy nie odbuduje. Dyrekcya jednak Towarzystwa Kredytowego ma prawo odebrać *całość* wynagrodzenia za pogorzel i podług swego uznania mogłaby wykreślić całość lub część pożyczki, a dopiero po odbudowaniu dłużnik musiałby wyjednywać sobie nową pożyczkę i dopełnić ponownie wszelkie przedwstępne czynności dla jej otrzymania. Może on więc tego uniknąć oświadczając Towarzystwu Kredytowemu, iż chce przystąpić do odbudowy i na to pozostawia mu § 114 cztery lata czasu (art. 93 Ust. z r. 1844 pozostawia mu na to sześć lat).

Ostatni ustęp tego paragrafu stanowi ogólną zasadę, która się odnosi zarówno do pogorzeli w całości, jak i do pogorzeli częściowej, a mianowicie: 1) iż Instytucya ubezpieczeń obowiązaną jest sama z urzędu zawiadomić Towarzystwo o nastąpionej pogorzeli w danej nieruchomości, (ma się rozumieć jeśli poprzednio była uprzedzoną o udzieleniu na nią pożyczki); 2) że aż do otrzymania odezwy Dyrekcyi Towarzystwa, Instytucya ta niema prawa wypłacić należnego za pogorzel wynagrodzenia[1]).

Jak wiemy, Towarzystwo Kredytowe przesyła miejscowemu Magistratowi wykazy nieruchomości obciążonych pożyczkami, z prośbą o zawiadomienie o wydarzonych pożarach. Prócz tego Towarzystwa, udzielając pożyczkę, zwykle zastrzegają sobie, aby je właściciel

[1]) W Warszawie na skutek porozumienia Dyrekcyi z Wydziałem Ubezpieczeń przy Magistracie, ten ostatni zawiadamia Dyrekcyę o pogorzelach, za które wynagrodzenie przewyższa 500 rubli. (Odezwa Magistratu z 21 czerwca 1900 r.). Nie naraża to na żadne niebezpieczeństwo Towarzystwa, bo nawet z tych 500 rb. ubezpieczony na razie tylko $1/3$ część podnieść może, a pozostałe $2/3$ dopiero po odbudowaniu spalonej budowli.

zawiadamiał o nastąpionej pogorzeli. W jakikolwiek sposób Dyrekcya poweźmie o niej wiadomość i o jej rozmiarach, powinna, po jej sprawdzeniu stanu rzeczy na miejscu, jeśli uważać będzie za potrzebne, skorzystać z przepisów §§ 112—114, odnieść się w Warszawie do Magistratu o wydanie sobie przyznanego wynagrodzenia; po za warszawskie Dyrekcye w takich razach zawiadamiają o pogorzeli miejscowy Magistrat, który obowiązany jest zawiadomić o tem taksatora ubezpieczeń dla sprawdzenia szkód (art. 66—72 Ust. z r. 1900) i następnie wyjednać wynagrodzenie z Wzajemnego Gubernialnego Ubezpieczenia. Jednocześnie odnosi się Dyrekcya do prywatnego Towarzystwa Ubezpieczeń o przyznanie i przesłanie jej tego wynagrodzenia. W zawiadomieniach tych Dyrekcya winna podać ilość przypadającego jeszcze z nieruchomości długu, № polisy Towarzystwa Ubezpieczeń i datę, oraz poświadczenie tejże polisy przez taksatora ubezpieczeń, stosownie do wymagań Ustawy o ubezp. z r. 1900 (art. 10). Ustawa ta wkłada obowiązek zawiadomienia Władz gubernialnych o pogorzeli na samych właścicieli, pod rygorem utraty części lub całości nawet wynagrodzenia (art. 74 Ustawy tej); jednak co do nieruchomości obciążonych pożyczkami Towarzystw Kredytowych powszechnie jest przyjętem, uważać zawiadomienia poczynione przez Dyrekcye za równoważne z zawiadomieniami dokonanemi przez samych właścicieli. Pojmowanie to rzeczy usprawiedliwia przepis § 112 Ustawy naszej (ustęp ostatni).

Paragraf 114 nastręcza pytanie co do aresztu na wynagrodzeniach z ubezpieczenia podjętych i w skarbcu Towarzystwa znajdujących się. Do lat 4-ch fundusze te nie ulegają aresztowi, ale czy ulegają mu po ich upływie, jeżeli pogorzałe części nie zostały odbudowane, ale raty wpływały i pożyczka przez nie została zmniejszoną i ma obecnie dostateczne zabezpieczenie? Bez wątpienia areszt w tych warunkach położony powinien być uwzględnionym.

LXXXV. Umowy z Towarzystwami Ubezpieczeń w Towarzystwach Kredytowych po za Warszawskich.

§ 115. Towarzystwo wejdzie w porozumienie się z instytucyami ubezpieczeń (uwaga do § 111) co do zobopólnych obowiązków, jakie za niezbędne uważane będą. (Prawidła, jakie w tym względzie ułożone zostaną, powinny być, po zatwierdzeniu ich przez Ministra Finansów, poddane do powszechnej wiadomości).

(Ostatni ustęp jest tylko w Ustawie Towarzystwa Łódzkiego.)

* * *

Paragraf 115 nie znajduje się wcale w Ustawie Towarzystwa Kredytowego m. Warszawy, lecz był on koniecznem uzupełnieniem Ustaw Towarzystwa innych miast ze względu na obowiązujące u nas prawodawstwo o ubezpieczeniu od ognia, które już zostało wyżej streszczonem (§ 111).

W § 115 jest powiedzianem, iż Towarzystwo wejdzie w *porozumienie* z Towarzystwami Ubezpieczeń *co do zobopólnych obowiązków, jakie za niezbędne uznane będą.*

Z pierwszego rzutu oka zdawało by się, że § 115 zupełnie zbytecznie *nakazuje* Towarzystwom Kredytowym po za Warszawskim zawieranie jakichś umów „z instytucyami ubezpieczeń", przyjmującemi do ubezpieczenia budowle, na zasadzie swoich Ustaw, (po za ubezpieczoną wartością w gubernialnych ubezpieczeniach). Każdy bowiem właściciel bez względu na to czy dom jego jest obciążonym pożyczką Towarzystwa Kredytowego, czy nie, może dom ten ubezpieczyć w Towarzystwie ogniowem; to samo, zdawało by się, że może zrobić Towarzystwo Kredytowe, skoro nie wolno mu udzielać pożyczek, jak tylko na domy ubezpieczone od ognia. Umowy te jednak są tutaj koniecznością, wobec niedomówień w Ustawach Towarzystw Ogniowych i Kredytowych i wobec właściwości stosunków ubezpieczeniowych. Wedle ogólnego pojęcia rzeczy, wszelkie ubezpieczenie winno być zawartem przez samego właściciela lub jego pełnomocnika (któremu on jednak udzieloną władzę, wedle naszego prawa, cofnąć w każdej chwili może). Ubezpieczenie ustaje, gdy właściciel zaprzestaje wnosić umorzone opłaty, albo też nie odnawia swego już ukończonego ubezpieczenia, które Towarzystwa ogniowe zwykle na ograniczony przeciąg czasu zawierają. Towarzystwo więc Kredytowe winno mieć władzę zastąpienia niedbałego lub niechętnego właściciela i winno mieć możność zapewnienia sobie ubezpieczenia od ognia na cały czas trwania swojej pożyczki — i to takiego, które by nie ustało nawet gdyby w razie pogorzeli właściciel dopuścił się jakichkolwiek bądź uchybień względem przepisów Ustawy Towarzystwa Ogniowego. Ten cel tylko przez odpowiednie umowy z Towarzystwami Ogniowemi osiągniętym być może. W tych umowach bowiem Towarzystwa Kredytowe mogą sobie zastrzedz ciągłość ubezpieczenia, możność odnawiania bez wpływu właściciela, złagodzić lub uchylić następstwa jego uchybień, możność podniesienia wynagrodzenia za pogorzel bez wpływu właściciela i jego wierzycieli (§ 112 Ustawy, jak wiemy, ma na myśli tylko instytucye rządowe). Również należy zmienić lub zmniejszyć doniosłość zasady, iż ubezpieczenie ustaje, skoro właściciel przystąpił do przebudowy domu, jak wreszcie i tej zasady, że co rok lub co lat parę trzeba odnawiać ubezpieczenie i że wreszcie mogą być narzucone ubezpieczającemu się nowe, uciążliwsze niż dotąd warunki; tymczasem od tych wielce niedogodnych prawideł może odstąpić w zupełności lub w części Towarzystwo Ogniowe, odnośnie do domów obciążonych pożyczkami Towarzystw Kredytowych. Te są główne powody, które skłoniły prawodawcę do zobowiązania Towarzystwa Kredytowe, aby „wchodziły w porozumienie" z Towarzystwami Ogniowemi. Lecz bliższych objaśnień sam prawodawca nie daje, pozostawia więc uznaniu każdego Towarzystwa, jakie to ma być porozumienie i z jakiemi Towarzystwami?

Towarzystwo Łódzkie, jako najdawniejsze z Towarzystw po za Warszawskich, musiało zadanie to rozwiązać. Dyrekcya tego Towarzystwa pojęła swój obowiązek w ten sposób, że przedewszystkiem nie z każdem Towarzystwem w porozumienie wchodzić można, że więc należy wybrać te, które najpewniejszymi będą się wydawać, a z pomiędzy tych dać pierwszeństwo tym, które podadzą najdogodniejsze warunki dla stowarzyszonych, zawierających ubezpieczenia, t. j. które zgodzą się na pewne ustpstęwa w opłatach dotychczas

pobieranych i możebnie uproszczą zbyt zawiłe i długie obrządki przy przystępowaniu do ubezpieczenia i przy wypłacie wynagrodzeń za pogorzel i t. p. Dyrekcya Towarzystwa Łódzkiego, po porozumieniu z Towarzystwami Ogniowemi, ułożyła więc przedewszystkiem zasady umów z Towarzystwami asekuracyjnemi, które zostały zatwierdzone przez Ministra Skarbu d. 11/23 lipca 1873 roku, (zamieszczone w przypisach do Rozdz. II cz. I). Zasady te jednak tylko na wzór, za wskazówkę mogły służyć, bo narzucać ich Towarzystwom prywatnym ogniowym nie było można (§ 10 tych zasad). Trzeba więc było z każdym oddzielną umowę zawierać, nie zawsze będącą powtórzeniem tych zasad.

Zaciągającemu pożyczkę służy prawo ubezpieczenia się w jednym z tych Towarzystw podług swego wyboru, a nawet przenoszenia się z jednego do drugiego. Jednakże Dyrekcya o każdej zmianie Towarzystwa Ubezpieczeń winna być zawiadomioną (w Kaliszu, jak wyżej była o tem mowa, czyni się nawet o tym obowiązku wzmianka w Dziale III Wyk. Hyp.). Dyrekcya przy udzielaniu pożyczek przyjmuje polisy (świadectwo ubezpieczeń) takiego tylko Tow. Ubezpieczeń od ognia, z którem poprzednio już zawarła umowę o ubezpieczenie nieruchomości pożyczkami Tow. obciążyć się mających. Jeżeliby zaś właściciel zaciągający pożyczkę złożył Dyrekcyi poprzednio pozyskaną polisę innego jakiegoś Towarzystwa Ubezpieczeń od ognia, natenczas Dyrekcya zobowiązuje go i sama tego dopilnuje, aby polisa ta, z upływem czasu za jaki opłata została już uiszczoną, wymienioną była na polisę jednego z tych Towarzystw Ubezpieczeń, z któremi Dyrekcya powyżej wzmiankowane umowy zawarła.

Dla własnego bezpieczeństwa Dyrekcye Towarzystw Kredytowych musiały pomyśleć i o tem także, aby nie zaskoczyło je niespodziewane w ostatniej chwili wymówienie lub zerwanie ubezpieczenia, bo tym sposobem dana nieruchomość znalazłaby się nie ubezpieczoną w przerwie czasu między ukończonem jednem ubezpieczeniem, a nie zawartem jeszcze nowem. Należało więc postanowić, że ubezpieczenia od ognia, jakie będą zawierane przez stowarzyszonego w jednem z tych Towarzystw Ubezpieczeń, muszą być zawierane z tem zastrzeżeniem, że będą wieloletnie, t. j. najmniej na lat 3 i że jeżeli na miesiąc przed upływem czasu ubezpieczenia, nie będzie z *którejkolwiek bądź strony* wypowiedzenia, to ubezpieczenie to trwać będzie nadal, dopóki takie wypowiedzenie nie nastąpi. Oprócz bowiem Towarzystwa Ubezpieczeń i właściciela nieruchomości, *stroną*, którą to także dotycze, jest Towarzystwo Kredytowe, skutkiem tego Tow. Ubezpieczeń wypowiedzenie swoje winno uczynić zarówno właścicielowi nieruchomości jak i Tow. Kredytowemu. Nawzajem wypowiedzenie ze strony właściciela uczynione, o tyle tylko skutek prawny powinno mieć, o ile do wypowiedzenia tego przyłączy się Tow. Kredytowe i na nie się zgodzi.

Trzeba było także pomyśleć o tem, aby Tow. Kred. nie utraciło prawa do wynagrodzenia za pogorzel w tym razie, gdy właściciel zaniechał uiszczania opłat Tow. Ubezpieczeń należnych, co w Towarzystwach Ogniowych prywatnych upadek prawa do wynagrodzenia za sobą pociąga. Postanowiono więc, że w takim wypadku Tow. Kredytowe winno być zawiadomionem *na piśmie* przez Tow. Ubezpieczeń i *po otrzymaniu* takiego zawiadomienia, Dyrekcya Towarzystwa Kredytowego sama zapłaci zaległości w zastępstwie i na rachunek zalegającego. Tak wypłaconą kwotę Towarzystwo ściąga od dłużnika wedle prawideł w Ustawie dla zaległości wogóle ustanowionych. Toż samo

będzie miało miejsce, jeżeliby właściciel nie uiścił podwyższonej przez Tow. Ubezpieczeń opłaty, z powodu zmian zaszłych w budowlach, a powiększających niebezpieczeństwo pożaru. Tow. Łódzkie nie czyni jednak żadnej wzmianki w hypotece o tem, że służy mu prawo zapłacenia składek ogniowych za zalegającego dłużnika i dochodzenia ich następnie, tak jak wszelkiej innej zaległości z Ustawy płynącej. Towarzystwo to poprzestaje na *osobistej* deklaracyi *zaciągającego* pożyczkę, w której zobowiązuje się on zabezpieczyć swoje budynki w jednem z Towarzystw Ogniowych, z któremi Towarzystwo Łódzkie zawarło umowy, opłacać składki, a gdyby je Towarzystwo za niego zapłaciło dochodzić je będzie wedle swej Ustawy. Toż samo ma miejsce w Towarzystwach Kredytowych innych miast. Właściwie jednak ażeby to zobowiązanie było skutecznem względem *każdego* nowego właściciela domu, winno być zamieszczone w treści zabezpieczającej pożyczkę w Dziale IV Wyk. Hyp. To też Tow. Płockie uważało bardzo słusznie, że mogłyby wyniknąć pewne kwestye i nieporozumienia z różnemi wierzycielami, gdyby możność płacenia przez Tow. Kredytowe rat ogniowych nie była ujawnioną hypotecznie. Na wniosek więc Dyrekcyi Ogólne Zebranie członków tego Tow. w dniu 31 stycznia (12 lutego 1887 r. postanowiło: „iż raty ogniowe Towarzystwom prywatnym należne wnoszone będą przez stowarzyszonych do kasy Tow. Kredytowego, które porozumie się z Towarzystwami ogniowemi co do warunków ubezpieczenia i raty ogniowe od siebie opłacać będzie. W razie nie wniesienia przez stowarzyszonych do kasy Tow. Kredytowego należnych od nich rat ogniowych, takowe ściągane będą przy pierwszej racie wraz z kosztami i ratą w § 77 Ustawy oznaczoną. *O poddaniu się powyższemu warunkowi, winna być zrobiona przy wypłacie pożyczki wzmianka w dziale III Wykazu hypotecznego.*"

O ile mi wiadomo inne Towarzystwa dotąd nie poszły za tym przykładem i podobnych treści do Wykazu hypotecznego nie wprowadzają.

Towarzystwo Kredytowe w Kaliszu wnosi do Wykazu hypotecznego Dział III wzmiankę, że gdyby z powodu niewykonania warunków polisowych właściciel utracił prawo do otrzymania wynagrodzenia za pogorzel, to obowiązany on będzie zwrócić temuż Towarzystwu Ubezpieczeń wszystko to, coby rzeczone Towarzystwo zmuszonem było z mocy umowy zapłacić Towarzystwu Kredytowemu. Wielka jednak zachodzi wątpliwość, czy tak nieokreślone cyfrowo zobowiązanie i jeszcze w Dziale III Wykazu Hypotecznego zamieszczone, mogłoby wydać skutek hypoteczny.

Zasadniej postąpiło Towarzystwo Lubelskie, bo, jak wiemy, pozyskało prawodawcze uzupełnienie § 111 swej Ustawy, z mocy którego ma niewątpliwe prawo samo zawierać umowy o ubezpieczenie, (ma się rozumieć na warunkach wspólnie z Towarzystwami Ubezpieczeń umówionych), i nadto niewątpliwie może dochodzić środkami w Ustawie wskazanymi opłat przez siebie z tego powodu poniesionych.

Zwrócić należy uwagę na to, iż składki ogniowe przez Tow. za dłużnika zapłacone są należnościami uprzywilejowanemi w duchu art. 41 ad 3-um Ustawy Hyp. z 1818 r. i art. 5 Prawa o przywilejach z roku 1825 i mają przywilej być zaspokojonemi z danej nieruchomości „z pierwszeństwem nawet przed hypotekami".

Odnośnie do tych stosunków z prywatnemi Towarzystwami Ogniowemi najpoważniejszem do rozstrzygnięcia było pytanie, czy Tow.

Kredytowe po za Warszawskie mają utracić prawo do wynagrodzenia, jeśli właściciel nieruchomości nie zachował jakich warunków *w polisie* zamieszczonych, a mianowicie też, jeśli sam jest rozmyślnym sprawcą pożaru? Jak widzieliśmy przy zastanawianiu się nad § 112 Ustawy, według art. 8 i 66 Ustawy o wzajemnem gubernialnem ubezpieczeniu (z r. 1870 i art. 74 Ustawy z r. 1900) taki właściciel utraca bezwarunkowo prawo do wynagrodzenia. Toż samo znajdujemy w Ustawach wszystkich prywatnych Towarzystw Ubezpieczeń i we wszystkich ich polisach. Wyżej przy rozbiorze § 112 doszliśmy do tego przekonania, iż taki rygor jest niesłusznym względem nieruchomości obciążonych długami, bo stratę ponosiliby nie winowajcy, lecz niewinni, t. j. wierzyciele. Wątpliwości też ulegać nie może, że instytucye rządowe są obowiązane bez względu na uchybienia właściciela wydawać wynagrodzenie Towarzystwom Kredytowym (art. 78 Ustawy 1900 r.). Inna jest jednakże rzecz z Tow. Ubezpieczeń prywatnemi nie związanemi tutaj żadnemi postanowieniami prawodawczemi. To też Towarzystwo Łódzkie a zanim inne Towarzystwa Kredytowe, postawiły jako warunek w swoich umowach z Towarzystwami ogniowemi, że *„wszelkie* czyny właściciela nieruchomości przeciwne prawu lub statutom Towarzystw Ubezpieczeń żadnego wpływu mieć nie mogą na zmniejszenie lub zupełne odmówienie zapłaty wynagrodzenia. W każdym razie pozostawia się Towarzystwu Ubezpieczeń regres do właściciela nieruchomości ilekroć okaże się, że ten ostatni na zasadzie warunków polisowych nie miałby prawa do wynagrodzenia". Każdy więc stowarzyszony musi podpisać odpowiednie zobowiązanie co do zwrócenia Towarzystwu Ubezpieczeń sumy, jakąby ono w tych razach zapłaciło Towarzystwu Kredytowemu.

Uznano także w tych umowach, że niedopełnienie przez właściciela mniej ważnych czynności przez Towarzystwa Ubezpieczeń wymaganych, nie może mieć znaczenia względem Tow. Kredytowego, jak np. nie przesłanie zawiadomienia o zaszłym pożarze, lub o przebudowie nieruchomości, lub o zmianie właścicieli i t. p. Prócz tego dla uniknięcia wszelkich wątpliwości, postanowiono, że Tow. Ubezpieczeń odpowiadają nawet za szkody zrządzone przez „uderzenie piorunu, chociażby pożar przytem nie powstał", a nawet przez wybuch gazu użytego do oświetlania czy to ogrzewania, nawet przez gaz miejski rozprowadzony rurami miejskiemi.

Nakoniec zastrzegano w tych umowach, że wszelkie spory między Towarzystwami Ubezpieczeń a Towarzystwem Kredytowem wyniknąć mogące będą rozstrzygane przez sąd polubowny. (To ostatnie zastrzeżenie obecnie jednak żadnego skutku mieć nie może wobec art. 1371 nowej Ustawy Post. Cyw., według którego sąd polubowny, aby mógł być sądem dla obu stron obowiązującym, musi być ustanowionym przez akt notaryalny, w którym podane są nazwiska sędziów i *przedmiot* sporu, którego tutaj naprzód przewidzieć nie można).

Polisa, t. j. dowód ubezpieczenia pozostaje nie w rękach właściciela lecz w zachowaniu Tow. Kredytowego, a ponieważ, jak wiemy, Tow. Ubezpieczeń inaczej jak za okazaniem polisy płacić nie mogą, więc też bez żadnych trudności wynagrodzenie za pożar należne, Dyrekcya Tow. Kredytowego do wysokości długu temuż Towarzystwu należnego wprost do rąk swoich odbiera.

Wszystkie te zasady przeprowadzone są w umowach przez Towarzystwa Kredytowe z Towarzystwami Ubezpieczeń zawieranych.

(Wzór takich umów przez Towarzystwo Łódzkie i Lubelskie zawieranych zamieszczony został w przypisach do Rozdz. II części I tej książki).

Stosunki jednak z Towarzystwami Ubezpieczeń są dla Towarzystw Kredytowych dość uciążliwe. Towarzystwa Ogniowe, tracąc, jak twierdzą na ubezpieczeniach ogniowych, weszły na drogę kartelów, t. j. umów, w których się zobowiązały wzajemnie jednakowe stawiać warunki ubezpieczonym i *tym sposobem nie konkurować między sobą*. Ustanowiły własny wzór umów, od których nie wolno im odstąpić, a te umowy wkładają na Towarzystwa Kredytowe różnorodne obowiązki, (których nie mają w stosunkach z rządowymi zakładami ubezpieczeń). I tak przedewszystkiem, jeśli właściciel zaciągający pożyczkę przedstawi polisę Tow. Ogniowego, z którem Dyrekcya nie zawierała umowy, to Dyrekcya *dopilnuje* aby polisa ta po upływie czasu za jaki składka została zapłaconą, wymienioną była na polisę innego Towarzystwa, z którem Dyrekcya ma umowę (§ 2 umowy Łódzkiej). Wedle znów § 1 go umów ułożonych przez skartelowane Towarzystwa Ubezpieczeń (§ 3 umowy Łódzkiej), Towarzystwo Kredytowe *musi zawiadomić* Towarzystwo Ubezpieczeń, że na taką a taką nieruchomość udzieliło pożyczkę i „polisa" ubezpieczeniowa została mu złożoną przez właściciela nieruchomości i znajduje się w skarbcu Towarzystwa Kredytowego. W ciągu najpóźniej dni 8 Towarzystwo Kredytowe powinno otrzymać zawiadomienie, iż zostało to zaznaczone w księgach Towarzystwa Ubezpieczeń. Gdyby znów ubezpieczony nie płacił we właściwym czasie należnych opłat, Towarzystwo Ubezpieczeń, stosownie do § 3 kartelowej umowy (§ 6 w umowie Łódzkiej) zawiadamia o tem Towarzystwo Kredytowe, które *obowiązane jest* te opłaty uiścić (na ciężar właściciela). Jeśli Towarzystwo Ubezpieczeń z powodu zmian w nieruchomości zaszłych podwyższyło te opłaty, a tej podwyżki właściciel nie uiścił, to wedle § 4 umowy kartelowej (§ 7 umowy Łódzkiej), *obowiązek zapłaty* spada znowu na Towarzystwo Kredytowe, które niema narazie możności sprawdzenia, czy podwyżka ta jest zasadną, czy nie, czy właściciel na nią się zgodził, czy nie. W każdym razie trzeba o to zapytać właściciela, pisać do niego, odbierać i sądzić jego odpowiedzi! Dyrekcya Towarzystwa Kredytowego musi także sama czuwać nad tem aby w czasie właściwym polisy były odnawiane i znowu w tym względzie musi znosić się z właścicielem i *pilnować* aby Towarzystwo Ubezpieczeń nadesłało Dyrekcyi nową polisę (§ 5 umowy kartelowej, § 3 umowy Łódzkiej [1]). Wedle § 12 umowy kartelowej (§ 15 umowy Łódzkiej), w razie zaszłej zmiany właściciela, Dyrekcya Towarzystwa Kredytowego, o ile to wie, *obowiązana* jest zawiadomić o tem Towarzystwo Ubezpieczeń przez pośrednictwo agenta, przy dołączeniu polisy (dla zaznaczenia na niej zaszłej zmiany i zwrócenia jej potem).

[1]) Ponieważ Towarzystw Ubezpieczeń w Cesarstwie jest więcej jak u nas, więc, skartelowawszy się z naszemi, narzuciły ułożone przez siebie umowy Towarzystwom tutejszym i naszym Towarzystwom Kredytowym, z powołaniem się w § 6 na nieobowiązujące u nas dotąd przepisy XI tomu części II Zbioru Praw, a mianowicie na art. 442 i niewymieniony art. Ustawy Kredytowej (nie wiadomo z którego roku). Nad temi przepisami i nad ich rozumieniem musiałyby się zastanawiać Towarzystwa Kredytowe, gdyż powiedzianem jest w § 6 umowy kartelowej, że Towarzystwo Ubezpieczeń o tyle jest odpowiedzialnem za pogorzel, o ile nie zajdą wypadki przewidziane w tych przepisach prawa obowiązującego w Cesarstwie. W umowie Towarzystwa Łódzkiego z Towarzystwem Ubezpieczeń Warszawskiem wzmianka o tym artykule została pominięta (§ 9 umowy Łódzkiej).

W razie sporu Towarzystwo Kredytowe musiałoby dowodzić, że o zmia-
nie *nie* wiedziało. Wedle znów § 7 powyższej umowy, (a § 10 umowy
Łódzkiej), Towarzystwo Kredytowe *obowiązane* jest przesyłać Towarzy-
stwu Ubezpieczeń lub jego agenturze *bezwłocznie* zawiadomienie o na-
stąpionej pogorzeli, jak się tylko o niej dowie. Według §§ 8 i 12 umo-
wy kartelowej (11 umowy z Towarzystwem Łódzkiem) ciąży na To-
warzystwie Kredytowem obowiązek ściągania od właścicieli przy udzie-
laniu pożyczki i ma się rozumieć od każdego jej następcy, piśmien-
nych zobowiązań (z opłatą stemplową), że w razie utraty przez nich
„prawa do wynagrodzenia z powodu niezachowania warunków poliso
wych", gdy mimo to Towarzystwo Ubezpieczeń *„na zasadzie umowy*
z Towarzystwem Kredytowem zawartej, wypłacić będzie musiało to wy-
nagrodzenie Towarzystwu Kredytowemu, obowiązani są oni zwrócić
Towarzystwu Ubezpieczeń sumę, jaką zapłaciło Towarzystwu Kredy-
towemu. A zatem i Towarzystwo Kredytowe musi czuwać nad zmia-
ną własności, ściągać powyższe deklaracye, dostarczać ich odpisy To-
warzystwu Ubezpieczeń (§ 17 umowy kartelowej). Wedle znowu § 10
umowy kartelowej *obowiązane jest* zawiadamiać listami poleconemi To-
warzystwa Ubezpieczeń *o każdej zamierzonej budowli* i pilnować aby wła-
ściciel do budowy się zabierający poprzednio pozyskał od Towarzystwa
Ubezpieczeń pozwolenie na to i przyjęcie przez nie odpowiedzialności
za straty podczas przebudowy. Towarzystwo więc Kredytowe musi
śledzić i badać, czy który z właścicieli *niema zamiaru* coś przebudować,
co poprostu jest niemożebne, bo Towarzystwo dopiero wówczas w naj-
lepszym razie może powziąć o tem wiadomość, gdy przebudowa już
się rozpocznie, a wówczas już będzie za późno pozwolenie na to od
Towarzystwa Ubezpieczeń uzyskać. Władze państwowe do których
możnaby się odnieść aby o tem uprzedziły Towarzystwo (z § 103 Ust.)
nie zawsze chcą, nie zawsze mogą to zrobić w czasie właściwym.
W § 13 umowy Łódzkiej warunek ten został o tyle złagodzonym, że
niema mowy o obowiązku Towarzystwa Kredytowego zawiadamiania
o przebudowie Towarzystwa Ubezpieczeń. § 13 umowy kartelowej
stanowi, że Towarzystwo Kredytowe swoje stosunki załatwiać będzie
z Towarzystwem Ubezpieczeń za pośrednictwem jego agentów, *„za*
których działalność w granicach udzielonej im instrukcyi Towarzystwo ubez-
pieczeń odpowiedzialność przyjmuje (§ 16 umowy Łódzkiej). A więc znów
Towarzystwo Kredytowe musi badać te instrukcye i roztrzygać czy
upoważnienie agenta jest dostateczne, czy nie, co znów wywołać mo-
że wymianę odezw i uwag między obu Towarzystwami. Wreszcie,
w razie odmówienia przez Towarzystwo dalszego ubezpieczenia, znowu
Towarzystwo Kredytowe musi starać się o to, aby z innem Towarzy-
stwem zawartą została nowa umowa (§§ 15 i 16 i in. umowy kartelo-
wej i § 9 umowy Łódzkiej). Tak rozliczne obowiązki i czynności wło-
żone na Towarzystwo Kredytowe muszą być powierzone odrębnemu
Wydziałowi Ubezpieczeń, który utworzyć trzeba w każdem Towarzy-
stwie. W mniejszych Towarzystwach wystarczy może jeden lub dwóch
urzędników, w większych trzeba ich będzie kilku lub więcej; tam mia-
nowicie, gdzie działalność Towarzystwa Kredytowego została rozsze-
rzona na miasta powiatowe. Utworzenie więc takiego Wydziału wy-
magać może *rocznie* jakich 3,000 do 5,000 rubli, a mimo to mogą się
zdarzyć niedopilnowania i niedopatrzenia, które przykre następstwa
mieć mogą. Mimo więc, że opłaty w Towarzystwach Ubezpieczeń są
niższe, mimo, że Towarzystwa Ubezpieczeń odnośnie do Towarzystwa
Kredytowego obniżają jeszcze zwykle te opłaty o kilka procent na

korzyść stowarzyszonych i Towarzystwa, mimo to jednak stosunki
z niemi są uciążliwe i kosztowne dla Towarzystw Kredytowych. To-
warzystwa Ubezpieczeń nie chcą czy nie mogą (wobec wiążącego je
kartelu) przelać na swoich agentów obowiązków włożonych na Towarzy-
stwa Kredytowe. Wobec tego Towarzystwa Kredytowe muszą z ko-
nieczności zwracać się do Wzajemnych Gubernialnych Ubezpieczeń—
tembardziej, gdy od r. 1900 ubezpieczać w nich *można* nieruchomości
w pełnej wartości. Stosunki z temi ubezpieczeniami niewątpliwie są
bardzo nieprzyjemne wobec ich zbyt urzędniczego postępowania po-
wolności, możebnych odmów ubezpieczenia i nastroju nieprzychylnego
dla naszego społeczeństwa. Trzeba jednak mieć nadzieję, że wobec
bliskiego, jak się zdaje, zaprowadzenia u nas samorządu, zawiadywa-
nie temi ubezpieczeniami przejdzie w inne ręce, które lepiej będą speł-
niać swoje zadanie i więcej będą się troszczyć o dobro ogółu.

* * *

Towarzystwo Lubelskie do swej Ustawy wprowadziło w r. 1900
jeszcze dwa następujące §§ (Zbiór Praw II 1900 № 85 art. 1778.)

§ 116. Przebudowa nieruchomości poddanych pod bezpieczeństwo
pożyczek Towarzystwa może być dozwoloną nie inaczej, jak
po przedstawieniu przez właścicieli planów i zapewnienia, że
przebudowa nastąpi w ciągu roku zgodnie ze złożonemi pla-
nami, jako też poświadczenia instytucyi ubezpieczeń od ognia,
że takowa odpowiada za szkody, mogące być zrządzone przez
pożar podczas przebudowy nieruchomości do wysokości dłu-
gu Towarzystwa, — Towarzystwo zaś ze swej strony niema
prawa wzbraniać dłużnikom dozwolonych przez Władze Miej-
skie, przebudowy i poprawek, jeśli takowe nie pociągają za
sobą zmniejszenia się wartości nieruchomości, lub też otrzy-
mywanych z niej dochodów, w razie wszakże zaległości
w opłacie rat, Towarzystwo wystawia na sprzedaż nierucho-
mość łącznie z nowowzniesionemi w niej budowlami.

§ 117. W wypadkach w których instytucye ubezpieczeń w myśl swych
Ustaw nieodpowiadają za szkody zrządzone przez pożar,
Towarzystwo Kredytowe przystępuje do sprzedaży, podda-
nego pod bezpieczeństwo pożyczki Towarzystwa, majątku
nieruchomego, nie zniszczonego przez pożar, a jeżeli pożar
nastąpił w skutek złej woli właściciela, Towarzystwu służy
prawo poszukiwania strat do wysokości swego długu na ca-
łym majątku, jaki się okaże w posiadaniu dłużnika.

Inne Towarzystwa nie postarały się o uzupełnienie w ten sposób
swoich Ustaw. Jednakże przyznać należy, że § 116 roztrzyga poważne
pytanie co do przebudowy nieruchomości wczasie trwania pożyczki.
Jest on nie wątpliwie krępującym dla właściciela, ale zabezpiecza do-
brze Towarzystwo. Natomiast przepis § 117 osłabia rozumowanie wy-
żej podane odnośnie do § 112 Ustawy i zasadę wyrażoną w art. 78
Ustawy o Ubezp. gubern. z r. 1900.

ROZDZIAŁ VIII.

VIII. RÓŻNE POŻYCZKI.

—ooo—

Oprócz pożyczek na domy murowane, w miastach będących siedzibą Towarzystw Kredytowych Miejskich, Towarzystwa te, w obec pomyślnego swego rozwoju, rozszerzały ciągle swoją działalność i nie ograniczając się wyłącznie do pożyczek na domy murowane, poczęły wydawać odrębne, samoistne pożyczki już to na domy drewniane, już to na urządzenia kanalizacyjne, już to na przestrzenie niezabudowane, już to na podmiejskie nieruchomości, już to wreszcie na domy w miastach powiatowych.

Pierwsze Towarzystwo Warszawskie dało tutaj przykład.

LXXXVI. Pożyczki na kanalizacyę.

Na Ogólnem Zebraniu tego Towarzystwa, odbytem d. 8/20 grudnia 1888 r. (jak o tem była już wzmianka w części I na str. 60 i II na str. 507), przyjętym został wniosek przez Władze Towarzystwa postawiony, aby z powodu zaprowadzonej w Warszawie ogolnej kanalizacyi, w celu ułatwienia właścicielom domów pokrycia znacznych stosunkowo kosztów połączenia ich nieruchomości z ogólną siecią kanałów miejskich, Władze Towarzystwa upoważnione zostały do wyjednania w drodze właściwej pozwolenia na udzielanie pożyczek dodatkowych *jednorazowych* tym właścicielom, którzy domy swoje skanalizowali, z tem ograniczeniem aby pożyczka ta nie przenosiła $^1/_{10}$ części nominalnej sumy pożyczek daną nieruchomość już ciążących. Jak wiemy, Minister Skarbu zgodził się na wprowadzenie do § 108 Ustawy uwagi co do możności udzielania tych pożyczek. Pożyczki te jakkolwiek w rzeczywistości samoistne, jednak ich wysokość bez względu na istotną wartość urządzeń kanalizacyjnych postawioną została w zależności od wysokości pożyczek Towarzystwa daną nieruchomość już ciążących. Skutkiem tej zasady nadano pożyczkom kanalizacyjnym właściwość pożyczek dodatkowych, i jako takie były one już rozpatrywane przy wykładzie § 108 Ustawy. Gdy jednak nowe domy zaczęły powstawać i przy ich budowie zaczęto odrazu zaprowadzać w nich kanalizacyę, należało wartość urządzeń kanalizacyjnych wprowadzać do ogól-

nego szacunku budowli. W instrukcyi więc szacunkowej oznaczono wartość każdego szczegółu tych urządzeń i od r. 1905 poczęto udzielać nowe pożyczki „z uwzględnieniem" powyższych urządzeń (art. 25—27 Instr. szac. i post. Władz Połącz. z d. 13 kwietnia 1905 r.).

LXXXII. Pożyczki na domy drewniane w Warszawie.

Przedmiot ten był niejednokrotnie rozbieranym przez Władze Towarzystwa Kredytowego m. Warszawy. Zastanawiano się nad nim w pierwszym roku finansowym tego Tow. na posiedzeniu Dyrekcyi w d. 1/13 czerwca 1871 r. W drugim roku także nad pożyczkami tego rodzaju rozprawiano na posiedzeniu Komitetu Nadzorczego w dniu 16/28 października 1871 r. i znów na posiedzeniu Dyrekcyi w roku następnym 3/15 kwietnia 1872, a w kilka miesięcy potem na połączonem posiedzeniu Komitetu i Dyrekcyi w d. 20 września (2 października) 1872 r. Za każdym jednak razem po wszechstronnem rzeczy rozpatrzeniu Władze Towarzystwa przychodziły do przekonania, że udzielanie pożyczek na domy drewniane jest jeszcze przedwczesne.

W roku 1874 na Ogólnem Zebraniu Towarzystwa Kredytowego m. Warszawy 5/17 grudnia rozpoznawanym był wniosek 41 obywateli m. Warszawy żądających udzielania pożyczek na domy drewniane, place, ogrody i sady. Władze jednak Towarzystwa oświadczyły się przeciwko temu wnioskowi, przywodząc, iż obawiają się aby przyjęcie tego wniosku nie pociągnęło za sobą obniżenia się kursu listów zastawnych i tak już w roku tym niższego od kursu lat minionych, tembardziej też wobec przepisów budowlanych niedozwalających odnawiania domów drewnianych położonych w środku miasta. Przytaczano, że pożyczki takie nie byłyby zbyt dogodnemi nawet dla dłużników, bo czas umorzenia musiałby być znakomicie skróconym, a skutkiem tego raty musiałyby być o wiele wyższe, zaś place, ogrody i sady znajdują się po większej części na krańcach miasta, nie przedstawiają wielkiej wartości, nie przynoszą stałego i pewnego dochodu normującego wysokość pożyczki i dającego możność regularnej opłaty rat. Gdyby zaś Towarzystwo znalazło się w konieczności nabycia placu, a ze względu na przepis § 96, musiałoby go w ciągu roku sprzedać, to w mniej przyjaznych warunkach mogłoby doznać znacznych strat. Zwracano także uwagę i na to, że wobec zakazu naprawiania i odnawiania domów drewnianych na głównych ulicach, a ztąd zmniejszania się ich wartości, bardzo często przyszłoby Towarzystwu stosować § 18 Ustawy i żądać zwrotu pożyczki przed terminem; że nakoniec nie można wymagać aby właściciele domów murowanych przyjęli zbiorową odpowiedzialność za pożyczki udzielane na domy drewniane, które pod względem wartości i trwałości z domami murowanemi porównane być nie mogą. Przy głosowaniu wniosek upadł poważną większością 174 głosów przeciw 23!

Z czasem jednak zmieniły się okoliczności i prądy. Same Władze Towarzystwa Warszawskiego w r. 1889 wystąpiły z wnioskiem o udzielanie takich pożyczek na Ogólnem Zebraniu w d. 7/19 grudnia t. r. odbytem. W poparciu tego wniosku przywiedziono ze strony Władz że: „obecnie zmieniły się warunki w jakich istnieje Towarzystwo. Znaczny kapitał zasobowy z końcem ubiegłego roku operacyjnego rb. 3,024,028 kop. 75 wynoszący daje silne podstawy bytu dla

Instytucyi. Przewyżka dochodów nad wydatki dozwala przychodzić corocznie z pewną dość znaczną ulgą dla stowarzyszonych w opłacie rat obowiązkowych. Wycofywanie corocznie z obiegu listów zastawnych przez losowanie wyrównywa prawie sumie nowoudzielonych pożyczek. Wszystko są to powody przekonywające, że przedwczesność co do rozszerzenia działalności Instytucyi już minęła i że przyszła chwila, w której można na zasadach trwałych i bez bojaźni o przyszłość przyjść także z pomocą kredytową i tym właścicielom nieruchomości hypoteką miejską warszawską objętych, którzy dotychczas z ułatwionych pożyczek amortyzacyjnych nie korzystali, a którzy jednak do korzyści takich i z mocy Ustawy i z mocy słuszności mają prawo". „Temu tyloletniemu wahaniu się Władz Towarzystwa m. Warszawy co do udzielania tego rodzaju pożyczek nie można się dziwić, bo udzielanie pożyczek na murowane budowle jest o wiele łatwiejszem, gdyż przedstawia bezpieczeństwo większe i widoczniejsze. Pożyczki na domy drewniane lub place wymagają większej przezorności i ostrożności, większej umiejętności w dochodzeniu istotnej wartości domu lub placu, aby przez zbyt małe pożyczki nie robić pomocy prawie nic nie znaczącej, a znowu przez zbyt duże nie wpływać na zachwianie zaufania i obniżenie kursu listów zastawnych". (Tygodnik Illustrowany z r. 1872). Postanowiono więc uwzględnić budowle drewniane ale jedynie mieszkalne, przynoszące dochód stały i jako dające odpowiednią pewność w ubezpieczeniach od ognia. Ale i co do niektorych budowli drewnianych znalazły się jeszcze powody wyłączające. Z mocy postanowienia b. Rady Administracyjnej Król. Pol. z lat 1858 i 1860, Warszawa ma pewną tylko ilość ulic, na których wznosić i naprawiać można budynki drewniane. Budowle zaś znajdujące się przy ulicach niewymienionych w tych postanowieniach nie mogą być wcale naprawiane. Na takie przeto budowle Towarzystwo udzielać pożyczek nie może, gdyż brak odpowiednich napraw musi wpływać zawsze na obniżenie wartości danej nieruchomości i na dochód z niej otrzymywany. Po wyłączeniu zatem nieruchomości położonych przy ulicach, gdzie naprawa budowli drewnianych jest zakazaną, okazało się możliwem udzielać pożyczki jedynie na domy drewniane przy tych ulicach się znajdujące, gdzie wznoszenie i naprawa budynków drewnianych mieszkalnych są dozwolone. Takich nieruchomości w Warszawie znajdowało się w r. 1889—447 ubezpieczonych od ognia na sumę rb. 2,148,000 i płacących podatku szacunkowego rb. 12,428, co odpowiadało mniej więcej dochodowi rocznemu rb. 310,700. Przy takiem ubezpieczeniu i przy takim dochodzie, przypuszczając, co jest rzeczą możliwą, że Towarzystwo udzieli wszystkie pożyczki w stósunku najwyższej normy jaką Władze Towarzystwa co do tych pożyczek przyjęły, t. j. $2\frac{1}{2}$ razy dochodu brutto, wypadałoby, że pożyczek udzieliłby można na sumę rb. 776,000. Że zaś jeszcze przy tychże samych ulicach znajdują się nieruchomości, które obok budowli murowanych mają i drewniane i, dostawszy już pożyczki na budowle murowane, zechcą dobrać pożyczkę dodatkową na budynki drewniane, przeto wypadałoby w takim razie ogólną sumę pożyczek udzielić się mających na budowle drewniane podnieść mniej więcej do miliona rubli. Taka ilość wypuszczonych listów i to wypuszczonych nie jednorazowo ale w przeciągu pewnej liczby lat, nie mogłaby osłabić kursu listów, a z drugiej strony zdolną była przyjść z pomocą tym właścicielom nieruchomości, którzy muszą opłacać procenta od sum hypotecznych prawie równe temu, co płacić będą Towarzystwu już i na procent i na spłatę zaciągniętej pożyczki (22-gie posiedzenie Ogól. Zebr. Tow. Kredytowego m. Warszawy d. 7/19 grudnia 1889 r.).

Tymi względami kierując się Władze Towarzystwa przyszły do Ogólnego Zebrania z wnioskiem: aby Ogólne Zebranie odpowiednio do § 8 Ustawy zgodziło się na udzielanie pożyczek na domy drewniane w listach zastawnych dotychczas wypuszczanych pod pewnemi zastrzeżeniami, z których główne: 1) iż pożyczki udzielane będą tylko na budowle drewniane mieszkalne trwale zbudowane, że udzielona na nie pożyczka może być daną tylko na lat $17\frac{1}{2}$, nie może przechodzić sumy otrzymanej z pomnożenia przez 2 i pół dochodu brutto i w żadnym razie nie może przewyższać $^{3}/_{5}$ sumy ubezpieczenia od ognia i w pierwszym roku cały kapitał zasobowy od pożyczki musi być złożony; 2) aby po przyjęciu tych zasadniczych warunków Zebranie Ogólne upoważniło Władze Towarzystwa do zaprojektowania odnośnych uzupełnień Ustawy, a Dyrekcya do wyjednania zatwierdzenia tych uzupełnień w drodze prawem przepisanej.

Wniosek ten spotkał się z wielu zarzutami, jedni stowarzyszeni wyrazili obawę, że z udzielaniem pożyczek na domy drewniane, choćby tylko do wysokości 1 miliona rubli, może się zachwiać zaufanie nabywców listów zastawnych, że domy drewniane nie przedstawiają dostatecznej rękojmi trwałości, bo łatwo niszczeją, a drzewo przez grzyb zjedzonem być może, że w rękach nierzetelnego dłużnika dom drewniany łatwiej niż murowany ulegnie zniszczeniu, że w każdym razie pożyczki będą bardzo małe i niewielką staną się pomocą dla właścicieli. Z drugiej strony przemawiający za wnioskiem stawali na podniośljeszem stanowisku i twierdzili, że idzie tu o przyjście z pomocą mniej zamożnym obywatelom jednego i tegoż miasta, rzemieślnikom i drobnym przemysłowcom, którzy zaledwie na domy drewniane zdobyć się mogli, że w Cesarstwie na domy takie pożyczki są udzielane i nie przedstawiają takiego wielkiego ryzyka, że na domy położone przy ulicach gdzie istnieje zakaz budowy i reperacyi budynków drewnianych pożyczki udzielane nie będą, że przy udzielaniu każdej pożyczki sprawdzaną będzie na gruncie trwałość budowli i dobroć materyału, że pożyczka w ogólnej sumie 1 miliona udzieloną będzie nie w ciągu jednego roku, ale w ciągu kilku lat, co nie wpłynie na zmianę dzisiejszego zaufania do solidności Instytucyi. Wobec tych wyjaśnień wniosek przeszedł, lecz słabą większością, gdyż wedle § 54 Ustawy wymagał większości $^{2}/_{3}$ głosów obecnych, a pozyskał ich 139 przeciw 56. Dyrekcya Towarzystwa wystąpiła więc w tym przedmiocie do Kancelaryi Kredytowej w Ministeryum Skarbu, która przez odezwę z d. 28 maja 1890 r. № 6178 zawiadomiła, że Minister uznał za możliwe uzupełnienie Ustawy przepisami dodatkowemi o udzielaniu pożyczek na domy drewniane. Przepisy te, wedle treści przez Władze Tow. podanej ułożone i zamieszczone w № 64 Zbioru Praw z r. 1890 (art. 615) stanowią:

Towarzystwo Kredytowe m. Warszawy udziela pożyczki na budowle drewniane mieszkalne na zasadach następujących: 1) Budowle drewniane mieszkalne, na które udziela się pożyczki, winny się znajdować przy ulicach, przy których wznoszenie i naprawa budowli drewnianych mieszkalnych przez obowiązujące przepisy administracyjne jest dozwoloną, o ile budowle te przed-

stawiają wszystkie warunki trwałości na cały okres umorzenia pożyczki. 2) Ogólna suma pożyczek, udzielonych na domy drewniane, nie może przenosić w długu rzeczywistym rubli 1,000,000. 3) Najmniejsza pożyczka na budowle drewniane oznacza się na rb. 300. 4) Największa wysokość pożyczki na budowle drewniane nie może przewyższać sumy $2\frac{1}{2}$ raza wziętego dochodu rocznego brutto, ustanowionego na zasadzie § 107 Ustawy Towarzystwa, i w żadnym razie nie może być wyższą nad $^3/_5$ sumy, na jaką budynki, poddawane pod bezpieczeństwo, ubezpieczone są od ognia. 5) Pożyczki na domy drewniane mieszkalne Towarzystwo udziela w listach zastawnych 5% na przeciąg lat 17 i miesięcy 6, w listach $4\frac{1}{2}$%, na przeciąg lat 18. 6) Od pożyczek udzielanych na domy drewniane w listach zast. 5%, Towarzystwo pobiera w ratach półrocznych: $2\frac{1}{2}$% na procent i 2% na umorzenie pożyczki; od pożyczek zaś udzielonych w listach zastawnych $4\frac{1}{2}$%, po $2^1/_4$% na procent i 2% na umorzenie. Od pożyczek udzielonych w listach zast. 5% i $4\frac{1}{2}$% pobierane na umorzenie 4% w pierwszym roku idą na kapitał zasobowy, w pozostałych zaś latach na umorzenie pożyczki. 7) Oprócz powyższych opłat, stowarzyszeni wnosić będą na koszta administracyi po $^1/_8$% przez pierwsze 14 półroczy. 8) Na nieruchomości obciążone pożyczkami przyznanemi na budowle drewniane, na mocy § 108 mogą być udzielane pożyczki dodatkowe w wysokości umorzonej wierzytelności; pożyczki dodatkowe, przenoszące część umorzoną wierzytelności, udzielają się w razie wzniesienia nowych budowli; pożyczki zaś z przeszacowania nie mogą być udzielane. 9) Za pożyczki udzielone na budowle drewniane, zgodnie z § 9 Ustawy, odpowiada cały nieruchomy majątek objęty hipoteką, t. j. tak budowle drewniane, jako też murowane, oraz place puste, sady i ogrody. 10) Wszystkie przepisy Najwyżej zatwierdzonej w roku 1868 Ustawy Towarzystwa, oraz postanowienia wydane w uzupełnieniu tejże Ustawy, o ile przez niniejsze przepisy dodatkowe zmienionemi nie zostały, w zupełności się stosują do pożyczek udzielanych na budowle drewniane.

Co do sposobu stosowania tych przepisów, Władze Towarzystwa Kredytowego m. Warszawy na posiedzeniu z d. 1/13 września 1890 r. przyjęły przygotowaną przez Dyrekcyę szczegółową instrukcyę, która została następnie włączoną do ogólnej instrukcyi szacunkowej o której przy § 106 była mowa. Przy tem jednak Władze te przyjęły za zasadę, że: „nieruchomości, które otrzymały pożyczki na budowle drewniane, podlegają co lat 6 rewizyi ze strony Dyrekcyi, a gdy rewizya wykaże, że stan budowli drewnianych i utrzymanie ich nie zapewniają bezpieczeństwo dla pożyczki Towarzystwa na pozostałe lata przeznaczone na umorzenie, wówczas odpowiednio do § 18 Ustawy, Dyrekcya władną będzie zażądać zwrotu części lub całości pożyczki" [1]).

Rozsądne i przezorne udzielanie tych pożyczek w Warszawie nie zachwiało też kursu listów, choć co prawda udzielono ich bardzo niewiele, bo w ciągu tych lat około 570,000 rubli! W obec tak małej cyfry tych pożyczek i niewielkiej liczby właścicieli po nie zgłaszających się, rodzi się pytanie czy pożyczki te tak bardzo były potrzebnemi w Warszawie, i czy warto było toczyć o nie walkę przez lat prawie 20? Widocznie ci, którzy o ich ustanowienie dobijali się nie wzięli na uwagę tej okoliczności, że Warszawa, jako miasto pomyślnie rozwijające się z istoty rzeczy dążyć musi do tego aby ziemię coraz droższą zużytkować na budowle trwałe, murowane, wielopiętrowe, zapewniające większy dochód z drogo zapłaconej ziemi. Skutkiem tej drożyzny i coraz wyższej ceny domów, budowle drewniane (nie mogące sięgać do kilku pięter) corocznie znikają, bo w większości wypadków nie opłaca się ich stawiać ani podtrzymywać. Obok tego ciężkie warunki nałożone na te pożyczki także odstręczają od przystępowania do nich (W instr. szacunkowej z r. 1910 budowlom drewnianym poświęcony jest art. 11, 12 i 22, oraz tabela szacunkowa № 3).

Inne Towarzystwa nie poszły tutaj za przykładem Towarzystwa Warszawskiego. W Łodzi — domy w części murowane, a w części drewniane uważane za drewniane i pożyczka na nie przyznawaną nie jest.

LXXXVIII. Pożyczki na budowle podmiejskie w Lublinie.

Przez Najwyżej zatwierdzoną uchwałę Rady Państwa z d. 16 grudnia 1896 r. (Zbiór Praw z r. 1897 art. 87) dozwolonem zostało Towarzystwom Kredytowym miejskim udzielanie pożyczek w miejscowościach mających cechy osad miejskich.

Skorzystało z tego Towarzystwo Kredytowe Lubelskie i pozyskało przez postanowienie Ministra Skarbu z d. 19/31 września 1898 r. (Zbiór Praw № 1342 z r. 1898) nadanie sobie możności udzielania po życzek na nieruchomości podmiejskie: Wieniawa, Czechówka, Dolna, Zawodzie, Rury i inne w granicach oznaczonych w uwadze 3-ciej dodanej w Ustawie Lubelskiej do § 8 Ustawy ogólnej dla Towarzystw Miejskich z tem jednak zastrzeżeniem do § 10 Ustawy tej dodanem, że pożyczki te nie mogą przewyższać 50% szacunku technicznego nie-

---

1) Wykaz ulic m. Warszawy, na których dozwolonem jest wznoszenie budynków drewnianych (zgodnie z postanowieniem b. Rady Administracyjnej z d. 27 grudnia (8 stycznia 1857/8 r.) podanym został na str. 29 Przewidnika Informacyjnego pp. dyrektorów: Czajewicza i Makowieckiego z r. 1893).

ruchomości [1]). Z mocy tego prawa Dyrekcya rozpoczęła w r. 1899 wydawanie tych pożyczek z zachowaniem wszakże zastrzeżonego przez Ustawę w § 8 warunku, aby nieruchomości podmiejskie miały urządzoną hypotekę gubernialną w Wydziale Hypotecznym Sądu Okręgowego Lubelskiego. Skutkiem tego przepisy dotyczące wydawania i wypłaty pożyczek na nieruchomości podmiejskie pozostały takiemi samemi jak przy wydawaniu pożyczek na nieruchomości w obrębie miasta i nie zachodziła potrzeba uzupełnienia obowiązujących w tym przedmiocie przepisów Ustawy. Od roku 1899 wydane ich ogółem zaledwie około 145,000 rb. na jakie 20 domów! Udzielane są oględnie, bo w braku należytego nadzoru, mało domów prawidłowo zbudowano (XXIV Spr. Dyr.).

LXXXIX. Pożyczki na domy w miastach powiatowych.

Przepisy co do tych pożyczek zamieszczone w № 43 Zbioru Praw z r. 1904 art. 616, są osnowy następującej:

§ 1. Działalność Towarzystwa Kredytowego m. Warszawy rozszerzoną zostaje na miasta gubernii Warszawskiej, w których suma szacunkowa ubezpieczenia budowli murowanych wynosi nie mniej niż 150,000 rb. i w których znajdują się prawidłowo działające straże ogniowe miejskie lub prywatne, a podania o pożyczki Tow. wniesione zostały przynajmniej przez 20 właścicieli nieruchomości, jeżeli nadto na rozszerzenie działalności Tow. na te miasta nastąpiła uchwała Ogólnego Zebrania Pełnomocników.

Paragraf ten, jak widzimy, powtarza zasadę przyjętą przez Towarzystwo w pierwotnym pomyśle co do wysokości szacunku ogniowego jaki mieć powinny nieruchomosci w danem mieście i co do zabezpieczenia go od pożaru przez odpowiednio urządzoną straż ogniową. Nadto powtórzoną tu jest zasada, że o tyle Towarzystwo na dane miasto udzielać będzie pożyczki, o ile zażąda tego znaczniejsza liczba właścicieli i o ile zgodzi się na to rozszerzenie działalności Towarzystwa Ogólne Zebranie jego pełnomocników.

§ 2. Towarzystwo udziela pożyczki na okres umorzenia lat 28 i miesięcy 6 i na lat 18. na budowle murowane, przynoszące stały dochód i mające prawidłowo urządzoną

[1]) Prawo to i z innego jeszcze względu było bardzo pożądanem dla Tow Lubelskiego. W Lublinie przestrzenie wiejskie wchodzą klinami w głąb przestrzeni miejskich i dotykają ulic miejskich tak dalece, że były ulice, przy których Towarzystwo miało prawo wydawania pożyczek z jednej strony, a z drugiej -- nie. Prócz tego osada podmiejska Wieniawa prawie bezpośrednio łączy się z ulicami miejskiemi i niczem się nie różni od przedmieść miejskich. Nadto Towarzystwo w przewidywaniu, że i inne podmiejskie ziemie wejdą z czasem w skład miasta, pozyskało prawo rozszerzenia swej działalności i na te miejscowości, choć dotąd wcale jeszcze nie zabudowane.

hypotekę (stosownie do art. 15 i nast. Ustawy Hypotecznej, art. 89 i następ. tytułu IX Instrukcyi Hypotecznej z roku 1819 i art. 46 Instr. Hypot. z r. 1825) w oddzielnej księdze, w obrębie Warszawskiego Sądu Okręgowego.

Z mocy tego paragrafu Towarzystwo, podług swego uznania i według bezpieczeństwa, jakie dana nieruchomość przedstawia, może udzielać pożyczki, bądź na lat 28½ bądź na lat 18. Towarzystwo nie chciało się krępować ani zbyt długim ani też jednym i tym samym czasem trwania wszelkiej pożyczki, Paragraf ten wprowadza też pewnego rodzaju nowość do naszego ustroju hypotecznego. bo stanowi, że domy, na które właściciele chcą otrzymać pożyczkę, muszą mieć hypotekę urządzoną w oddzielnej księdze hypotecznej i koniecznie w obrębie Warszawskiego Sądu Okręgowego. Tymczasem, według art. 9 Instrukcyi Hypot. z roku 1825, prawodawca, aby oszczędzić wydatków właścicielom małej wówczas wartości domów w miastach powiatowych, dozwolił aby zamiast kosztownych względnie ksiąg hypotecznych, mogli oni urządzać hypoteki w zwykłych zeszytach aktowych. Na tem nie mogło poprzestać Towarzystwo Kredytowe ze względu na konieczność ujawnienia należytego zabezpieczenia pożyczek. Bywały przykłady, że zeszyty takie zarzucały się, a wnioski i akta hypoteczne na oddzielnych arkuszach pisane nie były w czasie właściwym doszywane i także się często zatracały; treści z tych aktów do Wykazu Hypotecznego na początku zeszytu (ręcznie sporządzonego) nie zawsze natychmiast bywały wnoszone. Wzgląd więc oszczędnościowy musiał tutaj ustąpić i dzięki temu hypoteki powiatowe w księgach oprawnych oparafowanych urządzane, zyskały na porządku i na dostępności, stały się dla szerszego ogółu zrozumialszemi, co wpłynęło także na większe ku nim zaufanie innych prócz Towarzystwa wierzycieli.

§ 3. Pragnący otrzymać od Towarzystwa pożyczkę obowiązany jest zeznać, według ustanowionego wzoru, we właściwej księdze hypotecznej, akt przystąpienia do Towarzystwa, w którym poddaje się wszystkim zobowiązaniom, wypływającym z Najwyżej w d. 31 grudnia 1869 r. zatwierdzonej Ustawy Towarzystwa Kredytowego m. Warszawy, oraz uzupełnień i postanowień w rozwinięciu tej Ustawy wydanych i mogących być wydanemi. Po zatwierdzeniu tego aktu przez właściwy powiatowy Wydział Hypoteczny wpis o przystąpieniu do Towarzystwa zapisany zostaje do Działu IV Wykazu Hypotecznego i od dnia wniesienia tego aktu liczy się pierwszeństwo dla pożyczki przed wszystkiemi wpisami, wniesionemi następnie do wszystkich działów Wykazu Hypotecznego.

Jeżeli zaś pożyczka użytą została na zaspokojenie wierzytelności hypotecznych, zapisanych przed wniesieniem aktu przystąpienia, to pierwszeństwo liczy się od dnia wniesienia do wykazu wierzytelności, zaspokojonej przez pożyczkę Towarzystwa.

Końcowe ustępy tego paragrafu wprowadzają nową zasadę do Ustaw naszych Towarzystw Miejskich. Dotąd akty przystąpienia do Towarzystwa uważane były słusznie za rzecz zbyteczną, bez którejby się zupełnie obyć można i mimo to pożyczkę pozyskać (o tem była mowa przy rozbiorze § 19 Ustawy). W Ustawie Towarzystwa Kredytowego Ziemskiego jest inaczej. Tam akt ten ma dużą doniosłość, bo od chwili wniesienia z niego treści do Wykazu Hypotecznego liczy się pierwszeństwo dla przyszłej pożyczki (art. 125), wtenczas, kiedy, wedle Ustaw Towarzystw Kredytowych Miejskich, pierwszeństwo to ma pożyczka dopiero od czasu wniesienia treści z aktu wypłaty, przy którym ona rzeczywiście była właścicielowi i jego wierzycielom wydana. Dalej, według tejże Ustawy Tow. Kredyt. Ziemskiego, jeśli pożyczką zostały spłacone dawniejsze wierzytelności, to pierwszeństwo to liczy się od dnia wniesienia tych wierzytelności do hypoteki. Może to mieć w pewnych razach bardzo doniosłe znaczenie i dlatego też Władze Towarzystwa Warszawskiego postarały się aby takież prawa nadane były pożyczkom na miasta powiatowe udzielanym, zapewne w tej myśli, że raz przeprowadziwszy tutaj tę zasadę, zdołają następnie wprowadzić ją i do swojej Ustawy.

§ 4. Do podania, wymaganego przez ostatni ustęp § 19 Ustawy, winny być dołączone dowody w tymże § wymienione, lecz świadectwo o ilości opłacanych podatków i opłat wydaje właściwy urząd miejsca położenia nieruchomości. Prócz tego, pragnący otrzymać pożyczkę, obowiązany jest wnieść do kasy Towarzystwa w gotowiźnie kaucyę, wyrównywającą 1% od żądanej sumy.

W Warszawie, pragnący otrzymać pożyczkę, składa na pokrycie przedwstępnych wydatków Towarzystwa ½% od żądanej pożyczki (§ 20). Tutaj zaś ustawodawca sam podniósł tę kaucyę do 1% ze względu na większe wydatki przy pożyczkach w miastach powiatowych, do których jeździć z Warszawy muszą delegaci Towarzystwa.

§ 5. Po przyznaniu pożyczki, właściciel zeznaje, bez udziału Dyrekcyi, lecz przy udziale swoich wierzycieli hypotecznych, we właściwej księdze hypotecznej, akt wypłaty tej pożyczki bądź jemu, bądź też wierzycielom, stosownie do §§ 25 i 27 Ustawy. Osoby, przyjmujące udział w tym akcie, obowiązane są obrać zamieszkanie prawne w tem mieście, w którem urzęduje powiatowy Wydział Hypoteczny i wybrać jeden z terminów, ustanowionych przez Dyrekcyę dla każdej miejscowości, na który to termin zobowiązują się stawić bez nowych wezwań dla otrzymania zalegalizowanych listów zastawnych. Następnie strona interesowana doręcza Dyrekcyi wypis decyzyi powiatowego Wydziału Hypotecznego o zatwierdzenie tego aktu i zaświadczenie o wniesieniu pożyczki do Wykazu hypotecznego, stosownie do § 9 Ustawy. Dyrekcya ten wypis i zaświadczenie, jak również przeznaczone na wypłatę pożyczki listy zastawne przedstawia Wydziałowi Hypotecznemu Miejskiemu Warszawskiego Sądu Okręgowego dla dopełnienia formalności, przepisanych w § 27 Ustawy i zwrócenia takowych delegowanemu członkowi Dyrekcyi, który uskutecznia protokularnie rzeczywistą wypłatę tych listów w kancelaryi właściwego powiatowego Wydziału Hypotecznego, stosownie do wskazań w powyższej decyzyi Wydziału Hypotecznego.

Wierzyciele hypoteczni sum ulegających zapłacie z pożyczki Towarzystwa Kredytowego, nie zgłaszający się dobrowolnie, zostają wezwani przez Dyrekcyę Towarzystwa przez zawiadomienia doręczane im na 30 dni przed terminem tego aktu w zamieszkaniach rzeczywistych lub prawnych, obranych w hypotece. Wierzyciele, którzy nie obrali prawnego zamieszkania, lub nie wskazali zamieszkania rzeczywistego w obrębie Warszawskiego Sądu Okręgowego, wzywani są do wspomnianego aktu przez obwieszczenia, wskazane w §§ 81 i 82 Ustawy Towarzystwa.

Jeżeli wierzyciel nie stawi się na termin wyznaczony przez Dyrekcyę do aktu pożyczki lub do rzeczywistej wypłaty listów zastawnych, lub nie przedstawi dostatecznych dowodów co do swych praw, lub też odmówi przyjęcia zapłaty, to przypadające dla niego listy zastawne, wraz z dopłatą różnicy kursu lub też

gotowizną, doręczają się delegowanemu Dyrekcyi, celem wniesienia do instytucyi kredytowej. Towarzystwo zaś w każdym razie wstępuje pod względem hypotecznym w prawa zaspokojonego w ten sposób wierzyciela.

Najdonioślejsze nowe zasady spotykamy w tym przepisie. W *siedzibach* Towarzystw, delegat Dyrekcyi uczestniczy w akcie wypłaty zamierzonej pożyczki (§§ 25 i 27), po zatwierdzeniu tego aktu przez Wydział Hypoteczny składa listy zastawne przez Dyrekcyę mu wydane, które Wydział Hypoteczny uprawnia przez odpowiednią na nich wzmiankę, którą opatruje swojemi podpisami i swoją pieczęcią. Ten jednak porządek byłby za kosztowny dla miast powiatowych, bo delegat na koszt stowarzyszonego przyjeżdżałby do danego miasta i czekał z przywiezionemi listami często po parę dni, zanim Wydział Hypoteczny się zbierze, akt rozpozna, listy podpisem swoim uprawni i wyda je komu należy; jeśli akt nie pozyska zatwierdzenia, to delegat, wyczekawszy się na decyzyę, musiałby wracać z listami, aby znowu po usunięciu przeszkód hypotecznych, które spowodowały odmowę zatwierdzenia, nową podróż z temi listami odbyć! Aby więc tych ponawianych wyjazdów uniknąć, postanowiono, iż akt wypłaty i zabezpieczenia pożyczki zeznawać się będzie *bez udziału* w nim przedstawiciela Dyrekcyi, przez samego właściciela zaciągającego pożyczkę i przez jego wierzycieli. Właściciel przedstawia przy tym akcie i do księgi hyp. składa postanowienie Dyrekcyi co do tego w jakiej cyfrze pożyczka została przyznana i na jakich warunkach. Akt ten rozpoznaje i zatwierdza Wydział Hypoteczny i o ile uzna, że jest zgodny z temi warunkami i ze stanem hypotecznym; następnie dopiero ten, któremu na tem zależy, składa Dyrekcyi decyzyę Wydziału Hypotecznego i zaświadczenie o wniesieniu pożyczki do Wykazu Hypotecznego. Tutaj nadmienić wypada, że ten sam porządek powinienby być przyjętym wogóle dla wszystkich aktów wypłaty pożyczek, bo akt pożyczki jest aktem jednostronnym, w którym dłużnik przyznaje, że pożyczkę otrzymał. Jak się zaś urządził on i obliczył ze swojemi wierzycielami, jest to rzeczą obojętną dla Towarzystwa, byle tylko pożyczka na pierwsze miejsce hypoteczne przez Wydział została wniesiona, którego decyzyę należy tak, jak w Ustawie Towarzystwa Kred. Ziemskiego, uznać za ostateczną odnośnie do Towarzystwa (art. 121), t. j. nie podlegającą zaskarżeniu.

Przy sporządzeniu tego aktu, wedle § 5 tych przepisów, spotykamy także inną nowość, a mianowicie zamieszczenie w akcie wypłaty tego koniecznego warunku, iż osoby przyjmujące w nim udział muszą wybrać jeden z terminów ustanowionych przez Dyrekcyę, w którym zobowiążą się stawić dla otrzymania, poświadczonych przez Wydział Hypoteczny przy Sądzie Okręgowym, listów zastawnych. Ma to na celu także zmniejszenie kosztów zaciągnięcia pożyczki przez uniknięcie wydatku na nowe urzędowe wezwania.

Inną nowością jest znów sposób poświadczenia listów zastawnych. W zasadzie ten Wydział Hypoteczny, który zatwierdził akt pożyczki, listy poświadczyć winien. Tego jednak chciało uniknąć Towarzystwo w Warszawie i ze względu na kurs listów, chciało aby żadnej nie

było różnicy zewnętrznej między treścią listów zastawnych, wydawanych na pożyczki w Warszawie i listami, wydawanymi na pożyczki po za Warszawą. Nie chciano też, aby w każdym Wydziale Hypotecznym powiatowym były utrzymywane odrębne kontrole do zapisywania tych listów, coby wywoływało zamęt przez powtarzanie się numerów tych kontroli. Dlatego to pozyskano pozwolenie poświadczania listów w jednym tylko Warszawskim Wydziale Hypotecznym i zapisywanie ich do kontroli tutaj utrzymywanej, po przedstawieniu temuż Wydziałowi świadectwa hypotecznego o zabezpieczeniu na hypotece powiatowej pożyczki Towarzystwa; w Warszawie więc poświadczone listy zawozi delegat Towarzystwa na miejsce i tam je wypłaca (wraz z dopłatą różnicy kursu i ma się rozumieć dopłatami końcowemi i na zaległe procenta dla tych, którzy nie stawili się bądź do aktu pożyczki, bądź do rzeczywistej wypłaty. Dopłaty te właściciel dopiero przy samym akcie wypłaty składa; byłoby jednak właściwiej, aby Dyrekcya miała zupełną pewność, że dopłaty będą złożone, że delegat na próżno podróży nie będzie odbywał, więc należałoby przy doręczeniu jej wypisu decyzyi Wydziału Hypotecznego i zaświadczenia o zabezpieczeniu pożyczki w Wykazie Hypotecznym — żądać złożenia sobie tych dopłat. Ma się rozumieć, że z mocy § 28 Ustawy, właściciel, tak samo, jak i wierzyciel, może żądać zapłaty, zamiast w listach, w gotowiźnie, jeśli to za korzystniejsze dla siebie uważa.

Towarzystwo Warszawskie przy przeprowadzaniu tych przepisów skorzystało ze sposobności, aby na drodze prawodawczej uprawnić swój sposób wzywania wierzycieli do wypłat na dni 30 lub przez ogłoszenia tych, którzy nie są wiadomi z zamieszkania. Ten przepis należałoby wprowadzić i do samej Ustawy Towarzystw.

§ 6. Dłużnicy, przynależne od nich Towarzystwu, stosownie do §§ 11, 14, 15 i 16 Ustawy, raty, wraz z premią asekuracyjną lub z dowodem zapłaty takowej, wnoszą w ustanowionych terminach do kasy Towarzystwa w Warszawie.

Paragraf ten także rzecz nową wprowadza, a mianowicie zobowiązuje dłużników po za warszawskich do płacenia, wraz z ratą Towarzystwu należną, jeszcze opłaty od ubezpieczenia ogniowego przypadającej, lub też złożenia dowodu, iż zapłaconą już została. Ostrożność ta była konieczną ze względu na poważne następstwa, jakie za sobą prowadzi niezapłacenie opłaty ogniowej *w Towarzystwach prywatnych.*

§ 7. Akty i wnioski tyczące się pożyczek i spraw Towarzystwa są rozpoznawane i roztrzygane przez Instytucyę Hypoteczną w terminie dwutygodniowym.

W Warszawie przedewszystkiem, a następnie w innych Wydziałach Hypotecznych ustalił się zwyczaj, że wszelkie wnioski dotyczące Towarzystw Kredytowych, a szczególniej też wypłaty pożyczek, załatwiają się natychmiast po za koleją, jakaby im przypadła. Obawiano się czy ten zwyczaj da się ustalić w Wydziałach Hypotecznych powiatowych i dlatego w pierwotnym zamyśle przedłożono, aby w ciągu

dni trzech Wydział ten powyższe akta i wnioski rozpoznał. Ministeryum jednak Sprawiedliwości i Finansów uznały ten czas za zbyt krótki ze względu na ustrój sądownictwa pokojowego, przeciążenie zajęciami Sędziów Pokoju, konieczność ich wyjazdu na Zjazdy i t. p. i ustanowiły go na 2 tygodnie, co bezwątpienia jest przeciągiem czasu zbyt długim dla tego rodzaju czynności. Nastręcza to sposobność do rozmyślnego zwlekania, niekiedy dotkliwie dającego się odczuć tym, którzyby szybko pożyczkę otrzymać potrzebowali.

§ 8. W razie dochodzenia przynależnych Towarzystwu zaległości z nieruchomości pod bezpieczeństwo poddanej, Towarzystwo stosuje się do przepisów, zawartych w §§ 77—103 Ustawy Towarzystwa, z następującemi zmianami.

Dla uniknięcia wszelkich wątpliwości, uwydatniono w tym §, iż przepisy co do odrębnego i ułatwionego postępowania przy dochodzeniu zaległości przysługują Towarzystwu odnośnie do domów w miastach powiatowych.

§ 9. Obowiązki włożone przez te artykuły na Wydział Hypoteczny Sądu Okręgowego Warszawskiego i na urzędujących notaryuszów przy tymże Sądzie, a w II instancyi na Warszawską Izbę Sądową, wkładają się w I instancyi na Wydziały Hypoteczne przy Sądach Pokoju i na urzędujących notaryuszów przy tychże Wydziałach, w II zaś instancyi na Sąd Okręgowy Warszawski, którego postanowienia są ostateczne.

Zasadę tutaj zamieszczoną, iż wyrok Sądu Okręgowego jest ostatecznym, t. j. nie ulegającym zaskarżeniu ani do Izby Sądowej, ani do Senatu, przeprowadzić zdołano, jak widzieliśmy, wbrew odmiennemu zapatrywaniu się Warszawskiej Izby Sądowej, a zgodnie z istniejącemi już co do tego takiemiż przepisami w Ustawach Łódzkiej i Częstochowskiej. (O tem w I części tej książki była mowa).

10. Obwieszczenia o sprzedaży, wskazane w § 82 Ustawy Towarzystwa, bez wręczenia ich dłużnikowi, wywieszają się nie później, jak na dni 50 przed licytacyą:

a) na głównych drzwiach nieruchomości, wystawionej na sprzedaż,

b) w Sądzie Okręgowym miejscowym, w miejscu na ten cel wyznaczonem,

c) na drzwiach kancelaryi miejscowego Wydziału Hypotecznego,

d) na drzwiach kancelaryi miejscowego Magistratu,

e) na drzwiach prowadzących do kasy Towarzystwa.

Paragraf ten obejmuje *na pozór* drobne odstąpienie od zasady, przyjętej odnośnie do postępowania sprzedażnego w siedzibach Towarzystw, a mianowicie: że obwieszczenia o sprzedaży nie będą wręczane dłużnikowi. Jest to jednak wielkie udogodnienie, którego domagają się wszystkie nasze Towarzystwa, gdyż doręczanie to zabiera dużo czasu, pociąga za sobą koszta i jest rzeczą niepotrzebną i bezcelową, gdyż dłużnik już poprzednio urzędownie o sprzedaży był zawiadomiony przez doręczenie z mocy § 81 uczynione; po co więc zawiadamiać go po raz wtóry o tem, o czem już wie doskonale, bo wie, że raty nie zapłacił, wie jakie są tego następstwa i ma już ostrzeżenie, zapisane w hypotece.

§ 11. Zarzuty, o jakich wspomina § 84 Ustawy Towarzystwa, strony interesowane przedstawiają notaryuszowi, wyznaczonemu do odbycia sprzedaży, a kopię tego wniosku winny następnego dnia przedstawić pod rozpoznanie powiatowemu Wydziałowi Hypotecznemu i dla zapisania odpowiedniej wzmianki w Wykazie hypotecznym.

Zarzuty, jakie dłużnik lub jego wierzyciele mogą stawiać co do złego spełnienia przepisów sprzedażnych w Towarzystwach Kredytowych w miastach, w których jest hypoteka okręgowa, wnoszą się wprost do księgi hypotecznej. Inaczej być musi w miastach powiatowych, przy odmiennym ustroju hypotek. Tutaj w księgach hypotecznych notaryusz wniosków pisać nie może, a notaryusz, przed którym sprzedaż ma się odbywać, musi mieć wiadomość o czynionych zarzutach, więc też jemu te zarzuty się przedstawiają, a on kopię wniosku co do tego przed nim zeznanego powinien wydać i nazajutrz spór czyniący winien ją złożyć Wydziałowi Hypotecznemu, aby ten miał czas zarzuty rozpoznać i osądzić na dni 35 przed dniem sprzedaży (§ 86 Ustawy).

§ 12. Przy wystawieniu na sprzedaż nieruchomości, mających urządzoną hypotekę powiatową, § 85 Ustawy Towarzystwa nie jest stosowanym.

Ustawa w § 85 żąda, aby księga hypoteczna, po złożeniu do niej dowodów o wystawieniu nieruchomości na sprzedaż, znajdowała się w rozporządzeniu notaryusza sprzedaż prowadzącego. Przy rozbiorze tego przepisu była mowa o jego zupełnej bezcelowości, to też prawodawca, na skutek przedstawienia Towarzystwa Kredytowego m. Warszawy, uznał iż § ten nie może mieć zastosowania w miastach powia-

towych choćby z tej przyczyny, że tam notaryusz nie może mieć nigdy w swojem rozporządzeniu księgi hypotecznej, bo ta znajduje się w Wydziale Hypotecznym, a notaryusze mają swoje kancelarye po za tym Wydziałem; wtenczas, kiedy w hypotekach gubernialnych są oni obowiązani urzędować w tym samym gmachu, gdzie się hypoteka znajduje.

§ 13. Sprzedaż nieruchomości (§ 88 Ustawy Towarzystwa) uskutecznia się przed wyznaczonym do tej czynności notaryuszem, we właściwej, podług miejsca położenia nieruchomości, Kancelaryi hypotecznej przy Sądzie Pokoju.

Jak było w części I nadmienione, Towarzystwo Kredytowe m. Warszawy, w ułożonych przez siebie przepisach chciało, aby sprzedaże odbywały się w Warszawie, gdzie, dzięki drogom żelaznym, łatwo przybyć mogą mający chęć nabycia wystawionej na sprzedaż nieruchomości. Ministerya Finansów i syrawiedliwości uważały, iż to byłoby naruszeniem prawnego ustroju sądownictwa i zażądały, aby sprzedaż odbywała się przed miejscowym notaryuszem.

§ 14. Postępujący za sprzedaną nieruchomość, stosownie do § 90 Ustawy, szacunek wyższy przynajmniej o 1/4 część od osiągniętego na licytacyi, vadium oznaczone tymże § może złożyć na ręce notaryusza, przyjmującego wniosek, który takowe przesyła Dyrekcyi Towarzystwa wraz ze sporządzonym przez niego aktem w terminie wskazanym w § 90 Ustawy Towarzystwa, sama zaś nadlicytacya powinna być odbytą nie później niż w dni 40 po pierwszej licytacyi.

Tutaj prawodawca powtarza prawie dosłownie § 90 Ustawy, z tą jednak zmianą, że sama ponowna sprzedaż ma się odbyć najdalej w ciągu dni 40 po pierwszej sprzedaży, a nie 20, jak stanowi § 90, co jest wielce uciążliwem dla każdej Dyrekcyi i wymaga nadzwyczajnego pośpiechu, tutaj niemożebnego, bo Dyrekcya, zarządzająca ponowną sprzedaż, urzęduje w innej miejscowości.

§ 15. Rozdział otrzymanego za nieruchomość na licytacyi szacunku (§ 91 Ustawy Towarzystwa) dokonywa się wedle przepisów art. 1592—1597 Ust. Post. Sąd. Cyw.

Zupełnie zbytecznie jest tu powtórzony końcowy przepis § 91 Ustawy, chyba dlatego, aby zaznaczyć nowe policzbowanie artykułów Ustawy postępowania sądowego w ostatniem wydaniu

§ 16. Nieruchomość nabytą, na mocy § 96 Ustawy Towarzystwo obowiązanem jest sprzedać z wolnej ręki w ciągu jednego roku.

Również niepotrzebnie powtarza się tutaj dosłownie końcowy przepis § 96. Pochodzi to stąd, iż Towarzystwo Warszawskie żądało 2 letniego czasu do odprzedaży domów, nabytych przez nie w miastach powiatowych i wtenczas § ten 16 miał swój cel. Jeśli zaś Ministeryum na tę nowość się nie zgodziło, należało po prostu skreślić ten §, a tym sposobem obowiązywałaby ogólna zasada, przez § 96 Ustawy postawiona.

§ 17. Dopełnienie wszystkich czynności, wskazanych w §§ 25, 27, 44, 80, 83, 85, 88, 95 i 96 Ustawy Towarzystwa, Dyrekcya może powierzyć albo członkowi Dyrekcyi, albo swemu urzędnikowi, albo osobie obcej.

Paragraf ten wprowadza tę zmianę w przepisach Ustawy, iż dozwala wszystkie bez wyjątku czynności odbywać czy to przez członków Dyrekcyi, czy osoby obce ku temu przez Dyrekcyę wyznaczone, tymczasem, jak wiemy, pewne czynności, wedle Ustawy, jedynie tylko wyłącznie członkowie Dyrekcyi wykonywać mogą, jak np. wypłatę pożyczek.

§ 18. Budowle nieruchomości, na które stowarzyszony pragnie otrzymać pożyczkę, przewyższającą sumę na jaką nieruchomość jest ubezpieczoną od ognia w rządowej instytucyi ubezpieczeń, jest obowiązany dodatkowo ubezpieczyć w tejże rządowej instytucyi ubezpieczeń, lub w jednem z prywatnych Towarzystw zatwierdzonych przez rząd i wybranych przez Dyrekcyę Towarzystwa Kredytowego, przy zachowaniu istniejących w tym względzie przepisów.

Paragraf ten, ze względu na odmienny ustrój ubezpieczeń w powiatach, musiał wskazać, że zaciągający pożyczkę mogą się zabezpieczać w rządowych lub też w prywatnych instytucyach ubezpieczeń przez Dyrekcyę wybranych.

§ 19. Towarzystwu przysługuje prawo porozumienia się z instytucyami ubezpieczeń co do bliższego określenia obowiązków, jakie dla wzajemnego zabezpieczenia się będą uznane za konieczne. Przepisy, które ułożone zostaną wskutek takiego porozumienia, winny być podane przez Dyrekcyę do powszechnej wiadomości.

Towarzystwo Warszawskie przeprowadziło tutaj zasadę nie we wszystkich Ustawach dopuszczoną, że warunki umowy z Towarzystwami Ubezpieczeń zawarte, nie potrzebują zatwierdzenia ministeryalnego, bo to rzecz wewnętrzna Towarzystwa, a tym sposobem jego samorząd staje się więcej niezawisłym od wymagań Władz zwierzchniczych, mogących się tutaj powodować ubocznemi względami.

§ 20. W razie nieprzedstawienia Dyrekcyi przez dłużnika, stosownie do § 6 niniejszych przepisów, odpowiednich dowodów z opłacenia w ustanowionych terminach premii ubezpieczenia i złożenia dowodów o odnowieniu ubezpieczenia, Towarzystwo Kredytowe ma prawo zapłacenia tych premii i odnowienia ubezpieczenia na rachunek nieakuratnego dłużnika, a następnie ściągnięcia poniesionych na ten cel wydatków na równi z zaległościami od pożyczek Towarzystwa, w sposób wskazany w rozdziale VI Ustawy Towarzystwa i w niniejszych przepisach.

O tem prawie Towarzystwa winna być uczyniona wzmianka w Wykazie hypotecznym.

Tutaj nadaje się prawo Towarzystwu dopełnienia za niedbałego stowarzyszonego wszelkich przepisów o ubezpieczeniu i poszukiwania należności temiż samemi wyjątkowo uproszczonymi środkami, jak to jest dozwolonem Towarzystwu odnośnie do zaległych rat od pożyczki Towarzystwa.

§ 21. Członek Towarzystwa, który wskutek niezachowania przepisów ubezpieczeniowych, pozbawiony został w całości lub w części wynagrodzenia ogniowego, oprócz odpowiedzialności z poddanej pod bezpieczeństwo nieruchomości (§ 2 Ustawy Towarzystwa), za nieotrzymane wynagrodzenie odpowiedzialnym jest z wszelkiego swojego majątku.

Jest to przepis wzięty z różnych Ustaw Banków ziemskich i możebnie zabezpiecza Towarzystwo od niedbalstwa, a niekiedy nadużyć stowarzyszonego. (Patrz wyżej §§ 111—115 Ust.).

§ 22. Polisy ubezpieczenia nieruchomości poddanych pod bezpieczeństwo pożyczek Towarzystwa, przesyłają się przez prywatne instytucye ubezpieczeń bezpośrednio Dyrekcyi Towarzystwa. Wynagrodzenie ogniowe wypłaca się Towarzystwu przez instytucye ubezpieczeń rządowe lub prywatne, stosownie do § 112, 113 i 114 Ustawy.

Ze względu na prawa Towarzystwa, wypływające z §§ 112—114, polisy ubezpieczeniowe powinny się znajdować w rozporządzeniu i zachowaniu Towarzystwa.

§ 23. Miasta gub. Warszawskiej, należące do Towarzystwa Kredytowego m. Warszawy, przy istnieniu w nich przynajmniej 20 stowarzyszonych, wybierają z grona swego za pomocą tajnego głosowania, dwóch pełnomocników, którzy mają prawo uczestniczyć w Ogólnem Zebraniu pełnomocników Towarzystwa Kredytowego m. Warszawy i korzystać z wszelkich praw im przysługujących, tudzież jednego zastępcę. W następstwie na każde 500,000 rubli udzielonych pożyczek wybieranym będzie jeden pełnomocnik.

Słuszność nakazywała, aby przedstawiciele miast powiatowych dopuszczeni byli do narad w zebraniach przedstawicieli Towarzystwa, a z drugiej strony nie można było dopuścić do tego, aby ich liczba przewyższała liczbę przedstawicieli Warszawy, więc przyjęto zasadę, iż miasta wybierają po dwóch pełnomocników, jeśli jest w niem 20 stowarzyszonych, a następnie po jednym na każde 500,000 udzielonych.

§ 24. Wszystkie przepisy Najwyżej w d. 31 grudnia 1869 r. zatwierdzonej Ustawy Towarzystwa, oraz postanowienia wydane i mogące być wydanemi w rozwinięciu tej Ustawy, stosują się w zupełności do pożyczek udzielanych na nieruchomości w miastach gubernii Warszawskiej.

Jest to przepis ogólny i zupełnie niepotrzebny, bo to samo z siebie się rozumie.

W ogóle zauważyć należy, że w tych przepisach widoczne jest dążenie do ścisłości i treściwości. Unikano zbytecznego wchodzenia w drobne szczegóły, wśród których często zatraca się myśl przewodniego przepisu. Zasady szacowania domów w miastach musiały być odmienne od zasad przyjętych dla domów w Warszawie. W instrukcyi szacunkowej z r. 1910 oddzielna tabela została oszacowaniu tych domów poświęconą. (Co do starań czynionych dla pozyskania prawa rozszerzenia się na miasta powiatowe patrz część I str. 78 i in.)

* * *

Towarzystwo Kredytowe Piotrkowskie nosiło się oddawna z zamiarem rozciągnięcia swej działalności na 9 miast w gubernii Piotrkowskiej, jako to: Rawę, Brzeziny, Zgierz, Tomaszów, Pabianice, Łask, Nowo-Radomsk, Będzin i Sosnowiec.

Starania jednak Towarzystwa, aby w tym względzie zastosowanem do niego zostało powyżej wzmiankowane prawo z d. 1 maja v. s. 1900 roku, uznawane były za przedwczesne przez Ministeryum Finansów (Odezwa Kancelaryi Kredytowej z d. 22 lutego 1901 r.).

Dopiero, gdy Towarzystwo Warszawskie pozyskało rozszerzenie swej działalności, Towarzystwo Piotrkowskie, na skutek swego ponownego przedstawienia, osiągnęło cel swoich starań, ale na razie tylko co do 6 miast: Będzina, N.-Radomska, Pabianic, Tomaszowa, Zgierza i Sosnowic. W № 4 Zbioru Praw z r. 1905 pod arr. 17 zamieszczonem zostało nowe prawo co do tych pożyczek, również jak dla Towarzystwa Warszawskiego, z 24-ch §§ złożone z niewielkiemi jednak zmianami. Według § 2, Towarzystwo Piotrkowskie może udzielać pożyczki jedynie na lat 35. Jak wiemy, Warszawskie Towarzystwo nie było tak odważne i zastrzegło sobie możność udzielania pożyczek na lat 28½ lub 18, podług swego uznania. W § znów 17 ustanowiono w miastach stałych delegatów, mianowanych przez Władze Połączone Towarzystwa Piotrkowskiego. Delegaci ci mają spełniać polecenia Dyrekcyi. Towarzystwo Warszawskie delegatów takich nie ma, zapewne aby nie zwiększać kosztów wobec niezamożności miast w gub. Warszawskiej. Inaczej jest w gubernii Piotrkowskiej, tam miasta mają wysoko rozwinięty przemysł, są o wiele bogatsze i koszt delegatów z łatwością znieść mogą, a niewątpliwie ich ustanowienie ułatwia zadanie Dyrekcyi Towarzystwa. Paragraf 23 obejmuje jedynie zbyteczne rozporządzenie o dokonywaniu różnych czynności, przepisanych przez Ustawę, w miejscowych urzędach, a nie zaś w Piotrkowie. Przepis co do wyboru przedstawicieli dla miast przeniesiono do nowego § 72 Ustawy, w nowej jego treści, skutkiem zastąpienia w Piotrkowie Ogólnych Zebrań przez Zebrania Pełnomocników.

W r. 1908 Towarzystwo Piotrkowskie upoważnionem zostało do udzielania pożyczek w Zawierciu i w osadzie Bałuty Nowe pod Łodzią; w r. 1910 w osadzie Konstantynów pod Sosnowcem, w osadach Czeladź i Ostatni Grosz pod Częstochową i w osadzie Radogoszcz pod Łodzią. (Razem 16 miejscowości).

W roku 1905 następujące Towarzystwa pozyskały rozszerzenie swej działalności:

Płockie (Zbiór Praw № 28 art. 282) na Ciechanów, Mławę, Sierpiec, Lipno, Rypin i Prasnysz.

Siedleckie (Zbiór Praw № 40 art. 430) na Białę, Łuków, Międzyrzec, Włodawę, Żelechów, Sokołów, Radzyń i Węgrów.

Radomskie (Zbiór Praw № 55 art. 569) na Opatów, Opoczno, Ostrowiec, Końskie, Sandomierz i Straszów.

Suwalskie (Zbiór Praw № 55 art. 571 i № 66 art. 475 z r. 1910) na Augustów, Kalwaryę, Mariampol, Wołkowyszki, Władysław i Kubarty.

W roku 1906 Towarzystwo *Kaliskie* pozyskało prawo rozszerzenia swej działalności na Wieluń, Koło, Konin, Sieradz i Zduńska Wola (Zbiór Praw № 7 art. 40 z r. 1906). Inne miasta jak Turek, Łęczyca, Ozorków, osada Pruska i Stawiszyn starają się o rozszerzenie i na nie działalności Towarzystwa Kaliskiego.

W roku 1909 Towarzystwo *Kieleckie* (Zbiór Praw № 17 art. 126) rozszerzyło swą działalność na Miechów, Pińczów, Olkusz i Chmielnik.

Towarzystwo znów *Łomżyńskie* (Zbiór Praw № 115 art. 959) pozyskało możność udzielania pożyczek w dwóch guberniach: Łomżyńskiej: na Ostrołękę, Ostrów, Maków, Szczuczyn, osadę Grajewo i Zambrów; w gub. Warszawskiej: na Pułtusk i Nasielsk.

Wszystkie te Towarzystwa, tak samo jak Piotrkowskie, mają prawo udzielania na powyższe miasta pożyczek na lat 35. Odnośne przepisy są prawie takie same jak w Towarzystwie Piotrkowskiem; możność ustanawiania delegatów pozyskały tylko Towarzystwa w Kielcach, Radomiu i Łomży (§ 17); wszystkie inne przyjęły bez zmiany § 17 przepisów warszawskich.

LC. Pożyczki na niezabudowane miejscowości, ogrody i sady w Warszawie.

Jeszcze w roku 1875, kiedy Towarzystwo zaczynało dopiero pomyślniej się rozwijać, 33 stowarzyszonych mniej cierpliwych i nie uwzględniających ówczesnego położenia Towarzystwa, postawiło wniosek o udzielaniu na domy murowane „pożyczek dodatkowych", których wysokość ustanawiałaby się „podług szczegółowego szacunku placów pod domami i ogrodów przy nich znajdujących się".

Przeciwko temu wnioskowi na Ogólnem Zebraniu 8 20 grudnia 1875 r. stanowczo oświadczyły się Władze. Przytoczyły, że od samego zawiązania się Towarzystwa zakreśliły sobie w instrukcyach szacunkowych, jaknajstaranniej obmyślanych przy udziale biegłych i znawców, zasady szacunku domów i udzielania pożyczek. Podług tych zasad „od samego początku w oznaczaniu wysokości pożyczek uwzględniały zawsze nietylko wartość, stan i dochody budowli, ale i placów, wszelkich ogrodów i sadów". Oszacowania te zawsze do szacunku technicznego są wprowadzane, a udzielanie pożyczek na same tylko place, ogrody i sady uważały za przedwczesne i w r. 1875 i nawet w r. 1889, gdy szło o udzielanie pożyczek na domy drewniane. Ówczesna chwiejna cena placów i niemożność oznaczenia pewnego stałego z nich dochodu (§ 8 Ustawy) nie dozwalały oparcia na nich pożyczek. Ogólne Zebrania podzieliły ten pogląd Władz Towarzystwa.

Dopiero w roku 1903 Władze Towarzystwa Kredytowego m. Warszawy uznały, że bez żadnego już niebezpieczeństwa możnaby udzielać pożyczki na place, ogrody i sady, coby ich właścicielom ułatwiło możność wznoszenia budowli na tych pustych jeszcze przestrzeniach i zachęcało ich do zabudowywania się, bez szukania na ten cel gdzie indziej pożyczek, które tylko na uciążliwych warunkach możnaby pozyskać! Zebranie Pełnomocników w d. 4/17 grudnia 1903 r. odbyte pogląd ten uznało za słuszny większością przeszło ²/₃ głosów, zgodziło się na udzielanie tych pożyczek na zasadach przedstawionych przez Władze Towarzystwa i upoważniło je do przedłożenia odpowiednich uzupełnień w Ustawie, a Dyrekcyę do wyjednania zatwierdzenia tychże w drodze prawem przepisanej, t. j. przez Ministra Finansów, stosownie do § 2 rozdziału X Ustawy Kredytowej. Przedstawienie Dyrekcyi w tym przedmiocie zostało uwzględnionem o czem zawiado-

miła Kancelarya Kredytowa (w odezwie z d. 23 maja 1905 r. № 5226) i przepisy co do udzielania tych pożyczek zostały zamieszczone w Zbiorze Praw za rok 1905 (№ 33 poz. 251).

Przepisy te są następujące:

1) Pożyczki udzielają się bądź na znajdujące się w Warszawie, odpowiednie pod budowę i przynoszące stały dochód, place niezabudowane, ogrody i sady, bądź też na place, znajdujące się w nieruchomościach, na które udzielone zostały pożyczki na budowle już istniejące.

Towarzystwo za warunek główny postawiło tutaj, aby puste przestrzenie, na które pożyczki mogłyby być udzielone, „były odpowiednie pod budowę" i przynosiły stały dochód. Obok tego mogą być udzielane pożyczki na takież przestrzenie, znajdujące się przy nieruchomościach, na które dawniej pożyczka zwykła była przyznaną, jak np podwórza i ogrody (przy zachowaniu przepisu 2, niżej zamieszczonego). W instrukcyi, jaka w rozwinięciu tych przepisów przez Władze Połączone Towarzystwa w d. 24 grudnia 1905 r. była wydaną, w § 1 zastrzeżono, że te przestrzenie muszą być szczegółowo co do granic opisane w dziale I Wykazu Hypotecznego z ujawnieniem ich rozległości. Co zaś do dochodu (§ 6 tejże instrukcyi) polecono uwzględniać cenę dzierżawną, lub dochód otrzymywany przez samego właściciela z ogrodu lub sadu, lub wreszcie z budowli drewnianych, należycie trwałych, o ile na nie oddzielna pożyczka nie była udzieloną. Wszystkie te dochody Komisya na miejsce zesłana sprawdza i sprowadza do cen dzierżawnych, zwykle płaconych w danej miejscowości (art. 116 obecnej z r. 1910 instrukcyi).

2) Pożyczki udzielane będą jedynie na takie place niezabudowane, których przestrzeń wynosi najmniej 1,000 metrów kwadratowych.

Przepis ten wprowadza ważne ograniczenie, a mianowicie, że na przestrzenie mniejsze od 1,000 metrów pożyczka nie może być udzieloną, bo taka przestrzeń nie może być odpowiednią dla wzniesienia na niej nie zaciśniętych, zdrowotnych budynków, mających dość w około siebie przestworza i światła; aby co do tego usunąć wszelką wątpliwość, w art. 113 powołanej instrukcyi Władze Towarzystwa wyjaśniły, że przy obliczaniu tej przestrzeni w nieruchomościach w części zabudowanych, na które to budowle była już udzieloną zwykła pożyczka, należy z całego obszaru potrącić na konieczne dla budynków podwórza przynajmniej przestrzeń równą $^1/_3$ części będącej pod budowlami, a o ile pozostałe części wynosić będą 1,000 metrów, dodatkowa pożyczka może być udzieloną.

3) Szacowanie miejscowości powyższych uskutecznia się podług przepisów oddzielnej instrukcyi, przez Władze Połączone Komitetu Nadzorczego i Dyrekcyi Towarzystwa ustanowionej.

Musiano koniecznie zastrzedz w tych przepisach ustanowienie innych zasad do szacowania tych niezabudowanych przestrzeni, bo dotychczasowe co do tego przepisy miały na względzie budowle murowane i przestrzenie pod niemi się znajdujące, a skutkiem tego większą wartość przedstawiające.

W instrukcyi zatem przez Władze Połączone Towarzystwa w dniu 24 grudnia 1905 roku w § 2 zastrzeżono: że szacunek metra kwadratowego nie może tutaj przewyższać ceny przeciętnej ziemi, „przyjętej przez Dyrekcyę dla okolicznych nieruchomości przy udzielaniu na nie pożyczek w ciągu ostatniego trzechlecia". Nadto w § 3 tejże instrukcyi postanowiono, że przestrzenie znajdujące się w nieruchomościach już obciążonych pożyczkami i już przytem szacowane, będą mimo to ulegać powtórnemu oszacowaniu podług zasad wyrażonych w § 2 (obecnie art 111 i 112 instrukcyi z roku 1910).

4) Najwyższa wysokość pożyczki nie może przenosić pięcioletniego dochodu otrzymanego z placu, ani też czwartej części wartości szacunkowej.

Wyrażona w tym przepisie zasada, że pożyczka nie może przewyższać pięć razy wziętego dochodu, jest zbytecznem powtórzeniem takiejże zasady, wyrażonej w § 10 samej Ustawy. Natomiast nową jest druga tu zamieszczona zasada, że pożyczka ta nie może przewyższać czwartej części wartości szacunkowej. To nowo wprowadzone ograniczenie jest rzeczą słuszną wobec zmienności cen ziemi, będących w zależności od zmieniającego się ruchu przemysłowego i kupieckiego, a nadto wzrostu zaludnienia, zabudowania sąsiednich miejscowości i t. p. nie przewidywanych na razie okoliczności.

5) Najmniejsza pożyczka może wynosić rubli 500.

Ten przepis jest także zbytecznem powtórzeniem takiegoż przepisu zawartego w tymże § 10 Ustawy.

6) Pożyczki na place niezebudowane udzielają się na lat 18.

Skrócenie do lat 18 czasu trwania pożyczki zdaje się być rzeczą zupełnie zasadną wobec częstych zmian cen ziemi w miastach.

7) Ogólna suma tychże pożyczek nie może przenosić miliona rubli w listach zastawnych.

Ograniczenie do jednego miliona ogólnej ilości tych pożyczek jest wynikiem zbytniej może ostrożności prawodawcy, aby Towarzystwo nie zaszło zbyt daleko na tej drodze. Chociaż rozsądek i uczciwość Władz Towarzystwa najlepszą powinny być tutaj rękojmią.

8) Pożyczki, udzielone na place niezabudowane, zabezpieczone będą hypotecznie, stosownie do § 9 Ustawy, na całym majątku, w księdze wieczystej uregulowanym, t. j. tak na budowlach murowanych, jak i drewnianych, oraz na przestrzeniach niezabudowanych, sadach i ogrodach.

Jest to również zbyteczne powtarzanie § 9 Ustawy i ogólnych zasad Ustawy hypotecznej. Gdyby nawet tego przepisu 8-go nie było wcale, mimo to zasada zabezpieczenia na całości danej nieruchomości z samego prawa wynikałaby.

9) Wszystkie przepisy Najwyżej zatwierdzonej w r. 1869 Ustawy Towarzystwa, oraz postanowienia wydane i mogące być wydanemi w rozwinięciu tejże Ustawy, o ile przez niniejsze przepisy dodatkowe zmienionemi nie zostały, stosują się do pożyczek udzielanych na place niezabudowane.

Także zbytecznym jest i ten przepis, bo samo przez się rozumie się, że przepisy ogólne Ustawy obowiązują, o ile nie są wyraźnie w nowych przepisach zmienione.

Przepisy te nie przewidziały jednak co będzie, gdy na przestrzeniach obciążonych tą pożyczką zostaną wzniesione budowle i na nie zostanie zażądaną zwykła pożyczka? Wobec tego zapomnienia należało przepisy te uzupełnić. W § więc 5 powołanej instrukcyi (obecnie art. 114 instrukcyi z r. 1910) wyjaśnionem zostało, że przy oznaczaniu wysokości pożyczki z powodu nowych budowli, dawniejsza pożyczka „w całości lub w odpowiedniej części będzie potrąconą pod warunkiem, ażeby pozostała część placu wynosiła nie mniej jak 1,000 metrów", wedle punktu 2 tych przepisów.

Wszystkie te wskazówki, zawarte w tej instrukcyi, wprowadzone zostały z drobnemi zmianami do nowej instrukcyi w r. 1910 ułożonej i zamieszczonej w przypisach do rozdziału I-go części I-ej tej książki.

SPROSTOWANIA I OMYŁKI.

Paragr.	Strona.	Wiersz.	
	2	9	zamiast: „pod", powinno być: „na".
1	3		Liczby rzymskie przy rozdziale „Zasady ogólne" i przy następnych rozdziałach zbyteczne.
8	21	5 od końca,	opuszczono wyrazy: „Uchwała Władz Połącz. w Warszawie 8/20 IV 1874 r. Spraw. IV str 7".
9	26	20	zamiast: „jako", powinno być: „p-ko".
10	30	19	zamiast: „Makowskiego", powinno być: „Makowieckiego".
10	44	41	zamiast: „Karpińskiego", powinno być: „Kapuścińskiego".
11	49	5	zamiast: „7$^{1}/_{2}$", powinno być: „7$^{1}/_{4}$" (przy pożyczkach na lat 27½)
11	49	21	opuszczono wyrazy: „lub na odwrót".
11	49	31	opuszczono wyrazy: „nadto płaci 2½ za kupon, jeśli płaci po 6 tygodniach po rozpoczętem półroczu".
11	50	14	opuszczono: „obecnie art. 47 Ust. Kred."
11	50	33	zamiast: „93 art. 667", powinno być „98 art. 677".
11	58	12	zamiast: „różyczki", powinno być: „pożyczki".
11	62	21	opuszczono po wyrazie „listów" wyraz: „i".
13	66	11	zamiast: „jest", powinno być: „było".
18	100	6	zamiast: „doręczono", powinno być: „doręczoną... woźnego".
19	102	15	zamiast: „nie służy", powinno być: „nie służył".
19	102	28	opuszczono nawias „(patrz jednak art. 105, 107, § 108 str. 514)".
19	105	1	mylnie podano rok, powinno być: „1895/6".
19	105	22	pominięto wyrazy: „(Nadto po ustanowieniu opłat od listów zast. w Ustawie Stemplowej z r. 1900 w akcie tym dłużnik zobowiązuje się opłatę tę uiścić)".

Paragr.	Strona.	Wiersz.	
19	107	26	po wyrazie:„wymiarze",opuszczono wyraz „dawniej".
19	107	41	po wyrazie: „samych", opuszczono wyraz: „cyfr".
24	116	3	zamiast: „może", powinno być: „mógł".
24	116	5	zamiast: „otrzyma", powinno być: „otrzymał".
24	116	24	po wyrazie: „jest", brakuje wyrazów: „czasem wygodniej".
24	116	27	zamiast: „jest", powinno być: „był".
24	116	27	ustęp ostatni z tej stronicy należy do str. 119.
24	117	6	zamiast: „datę", powinno być: „wypłatę".
24	117	6	ustęp ostatni na tej stronicy należy przenieść na str. 116.
24	118	4	są niepotrzebne wyrazy: „zdarza dotąd".
24	120	13	zamiast: „płaceni", powinno być: „płacenia".
31	142	9	wyraz: „na" zbyteczny.
33	144	17	nawias powinien być zamknięty po wyrazie: Ziemsk., a wyraz: „Wskazuje" powinien być przez małe „w".
33	145	18	zamiast: „ujawnionej", powinno być: „niezmiernej".
34	148	4	zamiast: „różnych", powinno być: „równych".
36	151	16	na początku wiersza opuszczono: „i".
38	188	3	zamiast:„pozostawionem",pow.być:„pozostawiono".
39	191	14	wyraz: „albo" nie potrzebny.
51	224	2	zamiast: „prsepisom", powinno być: „przepisom".
51	228	21	zamiast: „mowy", powinno być: „mowa".
51	230	28	zamiast: „rozoiorze", powinno być: „rozbiorze".
52	236	4	zamiast: „jat", powinno być: „lat".
52	237	53	zamiast: „8542 k. 35", powinno być: „8452 k. 65".
52	238	51	zamiast: „883,8003", powinno być: „883,8266".
53	245	23	zamiast: „Towarzystw", pow. być: „Towarzystwa".
58	252	45	zamiast: „upoważenie", powinno być: „uposażenie".
59	253	13	zamiast: „ton", powinno być: „ten".
64	263	14	zamiast: „po 1 od", powinno być: „po rb. 1 od".
67	269	6	zamiast: „karty", powinno być: „karby".
69	272	24	zamiast: „zmienia", powinno być: „zmieniania".
69	273	8	zamiast: „nieznaczyła", pow. być: „nieoznaczyła".
72	281	14	zamiast: „nnym", powinno być: „innym".
72	281	26	zamiast: „Lublinie", powinno być: „Kielcach i Suwałkach".
72	283	23	zamiast: „doniosłem", powinno być: „doniosłe".
72^{3}	286	27	opuszczono: „Łączny § 72^{5}".
72^{3}	287	7	zamiast: „(§ 72^{3})" powinno być: „(§ 72^{1})."
72^{3}	287	11	zamiast: „przeczytać", powinno być: „przesyłać".
72^{3}	287	18	zamiast: „o", powinno być: „w".
72^{3}	287	28	opuszczono nawias przed wyrazem: „dosłownie" do wyrazu „tamże" w wierszu 32.

Paragr.	Strona.	Wiersz.	
7-^{4}	288	6	zamiast: „wymieniania", pow. być: „wymienioną".
72^{5}	289		ostatnie 3 wiersze i pierwszy ustęp na str. 289 należy do str. 287.
72^{5}	289	4	zamiast: „w r. 1904", powinno być: „w r. 1904 i 1907".
72^{5}	289	14 i 15	zamiast: „nowo zaciągnięte pożyczki lub wyższych z przeszacowania otrzymanych", powinno być: „nazwiska nowonabywców lub nowo zaciągających pożyczki lub wyższe z przeszacowania otrzymujących".
72^{5}	289	25	zamiast: „wyborami", powinno być: „wywieszeniem listy".
72^{5}	289	50	zamiast: „powstałych", powinno być: „powyższych".
72^{5}	290	14	zamiast: „wyborami", powinno być: „wywieszeniem".
72^{6}	291	3	po wyrazie: „ustanowione", opuszczono: „dawniej".
72^{7}	292	23	zamiast: „przewodniczący", pow. być: „przewodniczy".
72^{7}	294	28	po wyrazie: „pełnomocnika", opuszczono: „lub jego zastępcy".
72^{7}	294	42	po wyrazie: „odbywają się", opuszczono: „zwykle".
75	304	24	zamiast: „obecnie 37", powinno być: „obecnie 73".
76	307	21	zamiast: „39 członków", pow. być „30 członków".
76	308	5	wyraz: „jeden p ruszonych" niepotrzebny.
76	320	3	zamiast: „a roku", powinno być: „z roku".
76	3?3	47	zamiast: „a w 2-ch tygodni", powinno być: „a 2-ch tygodni".
76	326	45	zamiast: „przedstawie", pow. być: „przedstawienia".
76	336	7	zamiast: „12%", powinno być: „9½%".
76	327	14	zamiast: „¹)" (odnośnik), powinno być: „²)".
78	340	18	zamiast: „nieruchomość", pow. być: „nieruchomości".
79	343	8	zamiast: „uważając", powinno być: „uważają".
86	362	4	wyraz: „nad" zbyteczny.
87	365	51	zamiast: „bo co", powinno być: „bo co do".
87	370	5	zamiast: „w ciągu 5", pow. być: „w ciągu 5 dni".
87	372	49	zamiast: „stosownie", powinno być: „stosowanie".
88	377	35	po wyrazach: „w tej mierze", opuszczono: „z".
88	377	43	po wyrazie: „warunków", „i" zbyteczne.
88	381	41	wyraz: „następnie", zbyteczny.
88	382	26	zamiast: „Jeśll", powinno być: „Jeśli".
88	384	42	zamiast: „miejsca", powinno być: „miesiąca".
89	386	33	zamiast: „nastęipuje", powinno być: „następuje".
90	388	12	zamiast: „dniu", powinno być: „dniu po".
90	388	37	zamiast: „oni", powinno być: „dni".
90	390	38	po wyrazie: „terminów", opuszczono: „w".
90	391	35	zamiast: „uskutku", powinno być: „skutku".

Paragr.	Strona.	Wiersz.	
91	395	44	zamiast: „nieskar żoną", pow. być: „nieskarżoną".
91	400	6	zamiast: „Towarzystw", pow. być: „Towarzystwa".
91	401	26	zamiast: „wykonalną", powinno być: „wykonalne".
91	409	10	po wyrazie: „żadnym", opuszczono: „z".
91	409	43	po wyrazie: „płaconego", opuszczono: „komornego".
92	411	9	zamiast: „czas", powinno być: „czasu".
92	412	6	zamiast: „mogła", powinno być: „mogło".
92	417	7	zamiast: „na", powinno być: „nad".
92	425	3	wyraz: „ich" zbyteczny.
92	425	13	zamiast: „stała", powinno być: „została".
92	430	28	między „I" a wyrazem „kasacyjnych" opuszcz: „i".
92	432	15	zamiast: „po", powinno być: „do".
97	437	32	zamiast: „pozostawiając", powinno być: „pozostając".
99	443	20	zamiast: „że", powinno być: „za".
99	443	38	zamiast: „wrale", powinno być: „wcale".
99	444	52	zamiast: „są owego", powinno być: „sądowego".
101	452	24	zamiast: „Dzierżawca", powinno być: „Dzierżawa".
101	453	21	wyraz: „oni", zbyteczny.
106	467	41	zamiast: „Jednem", powinno być: „Jedną".
107	476	23	zamiast: „mające", powinno być: „mającą".
109	481	13	zamiast: „lub 18", powinno być: „18 lub 17½".
109	483	12	po wyrazie: „pożyczkami" „z" zbyteczne.
109	483	49	zamiast: „roku 18789", powinno być: „roku 1878/9".
109	488	37	zamiast: „podnieść", powinno być: „ponieść".
109	489	28	zamiast: „znajduje", powinno być: „znajdują".
109	490	12	po wyrazie: „dawnej", opuszczono wyraz: „seryi".
109	491	26	po wyrazie: „opłacić", opuszczono wyraz: „procent".
109	500	48	zamiast: „od... 1888 r. do... 1884", powinno być: „od... 1884 do... 1888".
109	512	24	po wyrazie: „odnowione", opuszczono: „w listach seryjnych".
109	512	32	zamiast: „zdawkowej", powinno być: „zlewkowej".
112	522	23	wyraz: „one", opuścić.
	529	20	po wyrazie: „lutego", zamknąć nawias.
	529	33	wyrazy: „Dział III", pow. być w nawiasie.
	540	9	zamiast: „wydane", powinno być: „wydano".
	544	38	wyraz: „podlegają", źle wydrukowano.